

---

# Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ)

## First North vid Nasdaq Stockholm

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika nordiska börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.



MANGOLD™

### VIKTIG INFORMATION

Detta Prospekt ("Prospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680, ("Real Holding" eller "Bolaget") med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten att teckna stamaktier av serie B (de "Nya Aktierna") i förestående företrädesemission ("Erbjudandet"). Med referenser till "Real Holding" eller "Bolaget" avses i Prospektet, beroende på sammanhang, Real Holding i Sverige AB (publ) eller den koncern där Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen. Med "Koncernen" avses den koncern vari Real Holding i Sverige AB (publ) är moderbolag. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556585-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, hänvisning till "EUR" avser euro och hänvisning till "USD" avser amerikanska dollar. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Prospektet har upprättats i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet finns tillgängligt på Mangold Fondkommission ABs hemsida ([www.mangold.se](http://www.mangold.se)), på Real Holdings hemsida ([www.realholding.se](http://www.realholding.se)) samt på Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)). Utöver vad som framgår på sidorna 33 till 35 avseende finansiell information i Prospektet, sidorna 40 till 41 avseende proformaredovisningen samt sidorna 43 till 45 avseende resultatprognosen som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information har avrundats i Prospektet, varför vissa tabeller inte summerar korrekt. Erbjudandet att teckna stamaktier av serie B i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet och andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. De Nya Aktierna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas, direkt eller indirekt, till person med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om teckning av stamaktierna av serie B i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende. Tvist i anledning av förestående Erbjudande, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans. Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av.

Prospektet innehåller historisk och framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Real Holding har dock inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen för Real Holding inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Prospektet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke.

Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Real Holding.

Mangold Fondkommission AB, organisationsnummer 556585-1267, är finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut i samband med förestående Erbjudande och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Mangold Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

I samband med nyemissionen av aktier kan Mangold Fondkommission AB (Mangold Fondkommission) komma att genomföra transaktioner för att stödja börskursen eller marknadspriset på aktierna för att balansera ett eventuellt säljtryck (stabiliseringsliknande åtgärder). Dessa aktiviteter kan komma att bedrivas på Nasdaq First North eller någon annan marknad inklusive OTC-marknad i Sverige eller på annat sätt. Mangold Fondkommission har ingen skyldighet att vidta sådana stabiliseringsliknande åtgärder och sådana stabiliseringsliknande åtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande. Stabiliseringsliknande åtgärder kan komma att genomföras från datumet för noteringen av aktierna till och med den dag som infaller 30 kalenderdagar därefter. För en detaljerad beskrivning av de stabiliseringsliknande åtgärderna, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" på sidan 58.

# Innehållsförteckning

Definitioner	1	Proformaredovisning	41
Sammanfattning	2	Revisorers rapport avseende proformaredovisningen	43
Risikfaktorer	16	Resultatprognos	44
Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ)	20	Revisorers rapport avseende resultatprognosen	47
Bakgrund och motiv	21	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	48
VD har ordet	22	Aktien och ägarförhållanden	54
Villkor och anvisningar	23	Legala frågor och kompletterande information	56
Verksamhetsbeskrivning	26	Ägar- och bolagsstyrning	60
Fastighetsbestånd	27	Bolagsordning	62
Fastighetsförteckning	28	Skattekonsekvenser i Sverige	65
Värdeintyg	29	Skattekonsekvenser i Norge	67
Marknadsöversikt	31	Skattekonsekvenser i Finland	68
Finansiell översikt Real Holding	33	Handlingar införlivade genom hänvisning	70
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	37	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	71
Annan finansiell information	39	Adresser	72
Kapitalisering och skuldsättning	40		

---

## Definitioner

<b>Real Holding eller Bolaget</b>	Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.
<b>Mangold Fondkommission eller Mangold</b>	Mangold Fondkommission AB med organisationsnummer 556585-1267.
<b>Prospektet</b>	Detta prospekt som närmare beskriver den förestående företrädesemissionen av stamaktier av serie B i Real Holding.
<b>Nya Aktierna</b>	Stamaktier av serie B i Real Holding som avses i erbjudandet.
<b>Erbjudandet eller Företrädesemissionen</b>	Förestående företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 40 MSEK som närmare beskrivs i detta Prospekt.
<b>Obligationsemisionen</b>	Obligationsemisionen om 300 MSEK som beskrivs i prospekt daterat den 17 december 2015.
<b>MTF</b>	Multilateral Trading Facility (MTF) är en alternativ marknadsplats som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.
<b>Handelsplatsen</b>	Nasdaq First North Stockholm.

---

## Kalendarium

<b>Kvartalsrapport Januari-Mars 2016</b>	12 maj 2016
<b>Årsstämma 2015</b>	3 juni 2016
<b>Kvartalsrapport Januari-Juni 2016</b>	24 augusti 2016
<b>Kvartalsrapport Januari-September 2016</b>	9 november 2016
<b>Bokslutskommuniké 2016</b>	15 februari 2017

# Sammanfattning

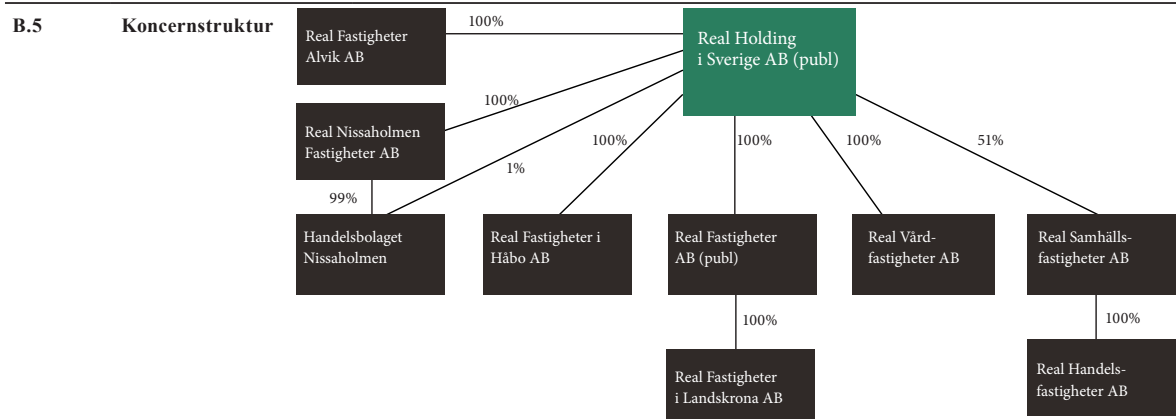
Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i så kallade "Punkter". Dessa Punkter är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en viss Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts av en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

<b>A.1</b>	<b>Introduktion och varningar</b>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är käreande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<b>A.2</b>	<b>Samtycke till användning av Prospektet</b>	<p>Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta Prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.</p>

## AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

<b>B.1</b>	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	<p>Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680.</p>
<b>B.2</b>	<b>Säte, bolagsform et cetera</b>	<p>Real Holding i Sverige AB (publ) är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).</p>
<b>B.3</b>	<b>Huvudsaklig verksamhet och marknader</b>	<p>Real Holdings huvudsakliga verksamhet är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter i och omkring Sveriges större städer. Bolaget förvaltar för närvarande aktivt fastigheter i Stockholm, Landskrona, Häbo och Gislaved. Förvaltningen och förädlingen av dessa fastigheter sker i samråd med hyresgäster, kommuner, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter för att öka trivselen och tryggheten i lokalsamhället.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Trender</b>	<p>Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljösmyta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.</p> <p>En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital, då rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.</p> <p>Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2016 kommer att se relativt oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.</p>



**B.6 Större aktieägare**

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal PREF1	Röster, %	Kapital, %
Bengt Linden, privat och genom bolag	1 450 000	165 000		37,13%	30,03%
Tuve Holding AB	705 000			17,46%	13,11%
Kvalitena AB (publ)	705 000			17,46%	13,11%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	660 000	48 000		16,70%	13,16%
Threshold AB			103 000	0,26%	1,93%
Övriga	5 000	1 427 924	109 185	10,99%	28,66%
<b>Totalt</b>	<b>3 525 000</b>	<b>1 640 924</b>	<b>212 185</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Real Holding och Karin Petterssons Familjestiftelse har ingått ett aktieägaravtal avseende ägandet i Real Samhällsfastigheter daterat den 27 mars 2015. Enligt avtalet åtar sig respektive part att, vid behov, tillskjuta nödvändigt belopp för genomförande av olika projekt. Beslut om investeringar (lik-som många andra beslut) förutsätter dock att det biträds av Real Holding.

I övrigt existerar det inga andra aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Real Holding i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

B.7 Finansiell information i sammandrag

Resultaträkning

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1 818	100	0
Övriga intäkter, rörelsevinst och uppskrivningar	212	3 135	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	-133	-13	0
Övriga externa kostnader	-3 117	-3 020	-352
Personalkostnader	-1 221	-121	0
Värdeförändringar fastigheter	9 500	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	0	-52	0
Kostnader av engångskaraktär	-22 115	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 057</b>	<b>29</b>	<b>-352</b>
Resultat från finansiella poster			
Fusionsvinst	881	0	0
Netto av valutakursförändringar	7 845	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 281	-537	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29 612</b>	<b>-508</b>	<b>-352</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
Uppskjuten skatt (avseende orealiserade övervärden)	-2 728	1	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-25 040</b>	<b>-507</b>	<b>-352</b>

## B.7 Finansiell information i sammandrag forts.

## Balansräkning

KSEK	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	564	139	0
Materiella anläggningstillgångar	165 400	5 000	0
Finansiella tillgångar	56 034	54	0
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3 901	2 855	0
Aktuella skattefordringar	448	42	0
Övriga fordringar	2 985	1 253	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	71	1 800
Kassa och bank	85 366	23	1
Summa omsättningstillgångar	127 312	4 244	1 823
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>356 610</b>	<b>9 437</b>	<b>1 823</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	10 756	2 050	50
Överkursfond (fritt eget kapital)	74 502	0	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	3 825	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0	2 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-25 280	-123	-363
Orealiserade övervärden fastigheter	8 133	0	0
Summa eget kapital	71 936	1 927	1 687
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	354	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	47 002	2 982	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	3 027	350	20
Skulder till koncernföretag	0	0	81
Övriga skulder	230 445	3 127	0
Skatteskulder	89	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383	697	35
Summa kortfristiga skulder	234 944	4 174	136
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>356 610</b>	<b>9 437</b>	<b>1 823</b>

**B.7**      **Finansiell information i  
sammandrag forts.**

**Kassaflödesanalys**

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508	-352
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	22 182	52	0
Betald skatt	0	-42	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 430	-498	-352
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar	-1 046	-2 855	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 544	498	-1 697
Förändringar leverantörsskulder	2 677	330	20
Förändring av kortfristiga skulder	204 686	3 708	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 343	1 183	-2 000
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-407	-157	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 793	-3 932	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 800	-54	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 000	-4 143	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	5 000	0	2 000
Upptagna lån	0	2 982	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	2 982	2 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>85 343</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>85 366</b>	<b>23</b>	<b>1</b>



B.7

Finansiell information i  
sammandrag forts.

## Nyckeltal

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	20,17%	20,42%	92,52%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,34	1,55	0,00
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	238 502	2 982	0
<b>Data per aktie</b>			
Antal aktier, periodens slut	4 936 109*	10 250 000	10 250 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	14,57	0,19	0,16
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00
<b>Organisatoriska</b>			
Antal anställda, periodens slut	2	0	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2013 och 2014 är oreviderade men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för räkenskapsåret 2015 är tagna från Bolagets bokslutskommuniké.

\*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10.

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.
Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.
Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens slut.

---

<b>B.7</b>	<b>Finansiell information i sammandrag forts.</b>	<p>Den finansiella information ovan är reviderad av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013, bokslutskommunikén för 2015 samt nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Den finansiella informationen för räkenskapsåret 2013 är hämtad från Bolagets årsredovisning och siffrorna för räkenskapsåret 2014 är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Räkenskapsåret 2015 siffror är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2015. Real Holdings bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.</p> <p>Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.</p> <p>Under verksamhetsåret 2014 förvärvades en fastighet i Landskrona och Bolaget har under 2015 ingått förvärsavtal för tio stycken fastigheter belägna i Stockholm, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Bolaget har tillträtt sammanlagt nio av dessa fastigheter.</p> <p>Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.</p> <p>Bolaget offentliggjorde i december 2015 en obligationsemission om högst 300 MSEK, för vilken teckningsperioden per datumet för Prospektets avgivande pågår.</p> <p>Under 2015 har Bolaget uppvisat ett negativt resultat, främst på grund av räntekostnader och kostnader av engångskaraktär hänförliga till kapitalanskaffningarna under 2015. Bolaget har även under 2015 väsentligt ökat sin balansomslutning då fastighetsbeståndet under året har stigit från en fastighet till elva fastigheter. Efter utgången av 2015 har inga händelser skett som påverkar Bolagets finansiella situation.</p> <p>Efter offentliggörandet av bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2015 har inga väsentliga händelser inträffat i Bolaget.</p>
------------	---	--

---

## B.8 Utvald proformaredovisning

## Proformaresultaträkning 1 januari 2015 till 31 december 2015

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Bolaget har under 2015 förvärvat tio stycken fastigheter varav åtta av dessa har tillträtts. De tillträdna fastigheterna under året har resulterat i att följande bolag nu tillhör Real Holding som helägda dotterbolag:

1. Real Fastigheter Alvik AB
2. Real Nissaholmen Fastigheter AB
3. Real Fastigheter i Håbo AB

De förvärvade men ej tillträdna fastigheterna i Karlskrona kommer att resultera i att bolagen "Jernhusen Stockholm 129 AB" och "Jernhusen Stockholm 131 AB" tilläggs i listan med helägda dotterbolag under Real Holding efter tillträde.

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Bolagets bokslutskommuniké för 2015 har upprättats enligt IFRS.

	Real Holding i Sverige AB (publ)	Summering förvärvade fastigheter	Juste- ringar		Real Holding i Sverige AB (publ)
KSEK	Ej reviderad				Ej reviderad
Hysesintäkter	1 818	21 927	-273	A	23 473
Fastighetskostnader	-133	-8 152	-237	B	-8 522
<b>Driftnetto</b>	<b>1 685</b>	<b>13 775</b>	<b>-510</b>		<b>14 951</b>
Övriga rörelseintäkter	212	3 551	-3 551	C	212
Övriga rörelsekostnader	-3 117	-1 166	610	D	-3 673
Övriga rörelsekostnader av engångskaraktär	-22 115				-22 115
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 221	-203			-1 424
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9 500				9 500
Avskrivning byggnader och markanläggningar	0	-1 776	1 776	E	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 056</b>	<b>14 181</b>	<b>-1 675</b>		<b>-12 050</b>
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	8 726				8 726
Finansiella kostnader	-23 282	-1 951	483	F	-24 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29 612</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>		<b>-5 959</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-29 612</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>		<b>-18 574</b>
Netto av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	4 572				4 572
<b>Årets resultat</b>	<b>-25 040</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>		<b>-14 002</b>

## Noter till proformaredovisningen

### Not A

Då delar av december månads hyresintäkter för det förvärvade beståndet också ingår i koncernens intäktspost, justeras intäkterna ned därefter. Totalt sett har intäkterna justerats till att överensstämma med nuvarande hyresintäkter på årsbasis.

### Not B

Kostnaderna för fastigheten i Bromma har justerats på samma premisser som gällande intäkterna enligt Not A.

### Not C

Avser vinst vid avyttring av dotterbolag i det bolag som tidigare ägde fastigheterna i Håbo. Vinsten var främmande för de förvärvade fastigheterna och har justerats bort.

### Not D

I samband med förvärven i december har säljarna resultatfört tidigare års befarade kundförluster, vilket belastat resultatet negativt. Då kundförlusterna inte avser räkenskapsåret 2015 har kostnadsposterna justerats upp därefter.

### Not E

Samtliga avskrivningar elimineras på koncernnivå vid IFRS-redovisning. Istället redovisas samtliga tillgångar och skulder till faktiska värden löpande.

### Not F

En stor del av räntekostnaderna avser interndeberade räntor, samt att ett tidigare banklån löpt med bunden ränta. Justeringar har gjorts till aktuella marknadsmässiga villkor samt att obelånade fastigheter antagits vara belånade till marknadsmässiga villkor.

### Bestående justeringar

Justeringarna avseende avskrivningar på koncernnivå vid IFRS-redovisning i Not E samt interndeberade räntor enligt Not F kommer vara bestående justeringar i Bolagets framtida finansiella rapporter. Inga andra justeringar kommer vara bestående.

---

**B.9**      **Resultatprognos**

**Resultatprognos 2016-2017**

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Orealiserade värdeförändringar	G	31 100	31 300
Resultat före skatt	H	35 100	35 500

---

---

**B.9** Resultatprognos, forts.

## Noter till resultatprognosen

### Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015 samt Karlskronafastigheterna, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017. Ökningen av hyresintäkterna mellan åren 2016 och 2017 består av höjning av hyra efter kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

### Not B

Intäkter utöver hyresintäkter, samt i förekommande fall drifttillägg, beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

### Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna

### Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

### Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

### Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

### Not G

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

### Not H

Resultatet enligt prognosen inkluderar inte de skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar som Bolaget kommer att göra, varken av materiella eller immateriella tillgångar, förutbetalda kostnader eller liknande. Då Bolagets redovisningsprinciper följer IFRS tas avskrivningar av materiella tillgångar bort på koncernnivå och istället tas fastigheternas faktiska värde upp i balansräkningen, där eventuella värdeförändringar redovisas över resultatet. Avseende Bolagets förutbetalda kostnader för bryggfinansiering samt obligationsemissionen, kommer dessa att resultatföras över obligationens löptid, vilket kommer att påverka Bolagets resultat negativt med uppskattningsvis 12 miljoner per år de närmaste tre åren, vilket inte inkluderats i resultatprognosen då dessa kostnader inte är likviditetspåverkande.

### Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.

---

**B.10** Revisionsanmärkning

Ej tillämpligt; Bolaget har ej haft några revisionsanmärkningar för de räkenskapsår som omfattas i Prospektet.

## Sammanfattning

<b>B.11</b>	<b>Tillräckligt rörelsekapital</b>	<p>Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget ej tillräckligt med rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till drygt 85 MSEK och rörelsekapitalunderskottet per Prospektets avgivande är cirka 30 MSEK.</p> <p>Bolaget har tidigare tagit upp en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK för att möjliggöra fastighetsförvärv. Denna bryggfinansiering skall återbetalas den 29 februari 2016 och det totala beloppet återstår vid datumet för Prospektets avgivande. Företrädesemissionen tillsammans med cirka 65 MSEK från Obligationsemissionen, Bolagets likvida behållning och lån från en styrelseledamot om cirka 37 MSEK avser att återbetala bryggfinansieringen till fullo.</p> <p>Företrädesemissionen kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader och vid fulltecknande kommer Bolaget att ha tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. För att bedriva verksamhet de nästkommande 12 månaderna avser Bolaget att använda sig av det positiva driftnettot från fastighetsbeståndet.</p> <p>Fulltecknas inte Företrädesemissionen och Obligationsemissionen kommer Bolagets kapital inte att vara tillräckligt för återbetalning av bryggfinansieringen och Bolaget försätts därmed i betalningssvårigheter. Bolaget kommer för det fall Företrädesemissionen och Obligationsemissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.</p>
-------------	------------------------------------	---

### AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

<b>C.1</b>	<b>Värdepapper som erbjuds</b>	Stamaktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ) med ISIN: SE0007922885.
<b>C.2</b>	<b>Denominering</b>	Real Holdings aktier är denominerade i svenska kronor, SEK.
<b>C.3</b>	<b>Totalt antal aktier i emittenten</b>	Aktiekapitalet i Real Holding uppgår före Erbjudandet till 10 756 218,00 kronor, fördelat på totalt 5 378 109 aktier, envar med ett kvotvärde om 2,00 kronor. Totalt finns det 3 525 000 stamaktier av serie A, 1 640 924 stamaktier av serie B och 212 185 av serie PREF1. Samtliga uppemitterade aktier är fullt betalda.
<b>C.4</b>	<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</b>	<p>Real Holding har fyra serier av aktier; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavaren till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie.</p> <p>Aktierna som omfattas av den förestående Företrädesemissionen är av stamaktier av serie B. Varje stamaktie av serie B berättigar till tre (3) röster.</p> <p>Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna har även företrädesrätt över stamaktierna angående rätt till andel av eventuella överskott vid likvidation.</p> <p>Samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare i samband med Erbjudandet.</p>
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Ej tillämpligt; det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepappren.
<b>C.6</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Bolaget har ansökt om upptagande till handel av stamaktierna av serie B på Nasdaq First North. Förutsatt godkännande är beräknad första handelsdag den 11 mars 2016. Offentliggörande avseende första handelsdag på Nasdaq First North kommer att göras genom pressmeddelande senast tre dagar före första handelsdagen.
<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolicy</b>	Utöver utdelningen på preferensaktierna har Bolagets styrelse under de närmaste åren inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas. Eventuella vinster planeras att återinvesteras i verksamheten samt användas för att stärka Bolagets finansiella situation. Avsikten är att styrelsen årligen ska pröva den fastslagna utdelningspolicyn.

## AVSNITT D – RISKER

<b>D.1</b>	<b>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller dess bransch</b>	<p>Investeringar i aktier är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Real Holdings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Real Holding kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Real Holdings framtidsutsikter. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som är beroende av framtida risker och osäkerheter.</p> <p>Huvudsakliga risker som Real Holding kan utsättas för är:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Makroekonomiska faktorer. Skift i det makroekonomiska klimatet kan ha påverkan på efterfrågan och utbud samt hyresnivåerna för bostäder vilket kan påverka Real Holding negativt. Även ändringar i inflation och ränta kan påverka Real Holdings resultat negativt.</li><li>– Hyresintäkter och hyresutveckling. Ifall hyresnivåerna skulle sjunka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.</li><li>– Drifts- och underhållskostnader. Skulle kostnaderna för drift och/eller underhåll av fastigheterna öka kommer Real Holdings resultat påverkas negativt.</li><li>– Kreditrisk. Det finns en risk att Bolagets motparter inte kan fullfölja sina åtaganden, som till exempel att betala sina skulder eller hyror. Skulle detta ske kommer det att påverka Real Holdings resultat och likviditet negativt.</li><li>– Ränterisk. Förändringar i räntenivåer från banker och på statsobligationer påverkar räntekostnaderna för Real Holding. Skulle detta ske kommer det att påverka Real Holdings resultat negativt.</li><li>– Refinansieringsrisk. Det finns en risk att Real Holding inte kan finna ny finansiering vilket skulle påverka Bolagets möjligheter att upprätthålla verksamheten och genomföra planerade investeringar negativt. Detta kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.</li><li>– Värdeförändringar för fastigheter. Skulle Bolagets fastigheter tappa värde av olika anledningar såsom minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader eller generella marknadseffekter kan detta tvinga Bolaget att skriva ner värdet på fastigheterna. Detta skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.</li></ul>
------------	---	---

<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</b>	<p>En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Då de Nya Aktierna är ett instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriiset inte kommer vara representativt för marknadskursen för aktierna efter listningen på marknadsplatsen. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över.</p> <p>Omsättningen i Real Holdings aktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då aktien är ett nytt instrument finns en risk att likviditeten i aktien kommer vara låg. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.</p> <p>Garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Det kan inte garanteras att de parter som lämnat emissionsgarantier kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade emissionsgarantier kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
------------	--	--

## AVSNITT E – ERBJUDANDE

<b>E.1</b>	<b>Emissionsbelopp och emissionskostnader</b>	<p>Företrädesemissionen omfattar högst 5 378 109 aktier av serie B och teckningskursen uppgår till 7,50 SEK per aktie, vilket medför att Real Holding vid full teckning tillförs totalt cirka 40 MSEK före emissions- och garantikostnader och aktiekapitalet kan komma att öka med högst 10 756 218,00 SEK. Real Holding uppskattar att emissions- och garantikostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer uppgå till cirka 8 MSEK.</p>
------------	---	---



## Sammanfattning

<b>E.2a</b>	<b>Motiv till Erbjudandet och användandet av behållningen</b>	<p>Real Holding anser att det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har tillträtt ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De tillträdde objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden. Genom en emission av aktier skapas en möjlighet för Bolaget att ta tillvara på dessa attraktiva investeringsmöjligheter till goda finansieringsvillkor samtidigt som en notering av aktierna skapar en kvalitetsstämpel för Bolaget och väntas underlätta vid eventuella framtida finansieringsbehov. Överlag är marknaden för fastigheter per datumet för Prospektets avgivande attraktiv och har visat sig mottaglig för aktier i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden från attraktiva fastigheter. Noteringen väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.</p> <p>Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget ej tillräckligt med rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna och rörelsekapitalunderskottet uppgår till cirka 30 MSEK. Mot bakgrund av detta genomförs nu förestående företrädesemission. Erbjudandet förväntas att tillföra Real Holding cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med upprättandet av Erbjudandet. Emissionslikviden skall tillsammans med 65 MSEK från Obligationsemissionen, Bolagets likvida behållning och lån från en styrelseledamot om cirka 37 MSEK användas för att återbetala den tidigare upptagna bryggfinansieringen som vid datumet för Prospektets avgivande uppgår till cirka 200 MSEK. Denna bryggfinansiering avses således vara fullt återbetald efter Företrädesemissionens genomförande. Emissions- och garantikostnader i samband med Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 8 MSEK. Bolaget kommer för det fall Företrädesemissionen och Obligationsemissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.</p>
<b>E.3</b>	<b>Erbjudandets former och villkor</b>	<p>Styrelsen i Real Holding beslutade den 20 januari 2016 att genomföra en Företrädesemission av stamaktier av serie B denominerat i svenska kronor om högst cirka 40 MSEK med hjälp av det bemyndigande som registrerats hos Bolagsverket den 19 maj 2015. Real Holding kommer att utge upp till 5 378 109 stamaktier av serie B med en teckningskurs om 7,50 SEK per aktie. Teckningsperioden för Erbjudandet löper under tiden från 1 februari till och med 19 februari 2016. Aktierna är fritt överlåtbara och Bolaget har ansökt om notering av aktierna på Nasdaq First North. Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Real Holding cirka 40 MSEK före avdrag för emissions- och garantikostnader som beräknas uppgå till cirka 8 MSEK.</p> <p>Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de innehar på avstämningsdagen 27 januari 2016. För varje aktie, oavsett aktieslag, som innehas på avstämningsdagen kommer aktieägarna att erhålla en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie i Erbjudandet. Någon handel med teckningsrätter kommer ej att ske.</p> <p>Intresseanmälan att teckna Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska avse minst 700 Nya Aktier och ska ske under samma period som teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med den 1 februari till och med den 19 februari 2016. För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska tilldelning ske till tecknare som tecknat utan företrädesrätt. Tilldelning till dessa ska ske pro rata i förhållande till det antal Nya Aktier som var och en tecknat utan stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Om inte tillräckligt med teckningar med och utan företrädesrätt har inkommit kommer tilldelning att göras till de emissionsgaranter som garanterat Företrädesemissionen.</p>
<b>E.4</b>	<b>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</b>	<p>Mangold agerar finansiell rådgivare, genomför stabiliseringsliknande åtgärder och är emissionsinstitut åt Real Holding i samband med Erbjudandet. Mangold har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra Företrädesemissionen.</p>
<b>E.5</b>	<b>Lock-up avtal</b>	<p>Bolagets VD Daniel Andersson samt styrelseledamöterna Bengt Linden och Lennart Molvin har genom avtal förbunt sig att inte avyttra stamaktier av serie B i Bolaget under en period om 12 månader efter första handelsdagen på Nasdaq First North. Totalt omfattar lock-up avtalen 223 000 stamaktier av serie B, motsvarande 4,1 procent av totala antalet aktier i Bolaget innan Erbjudandet.</p>
<b>E.6</b>	<b>Utspädningsseffekt</b>	<p>Antalet aktier ökar med högst 5 378 109 aktier till högst 10 756 218 aktier i Erbjudandet. Utspädningsseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet uppgår till cirka 50 procent av kapital och cirka 40 procent av röster.</p>
<b>E.7</b>	<b>Kostnader som åläggs investerare</b>	<p>Ej tillämpligt; emittenten ålägger inte investerare med några kostnader i samband med Erbjudandet.</p>

# Risikfaktorer

*En investering i Real Holding innefattar risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Real Holdings verksamhet direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Real Holding, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.*

## Risker relaterade till Real Holdings verksamhet

### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer kan få en negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Geografiska risker

En geografisk risk kommer utav att Real Holding äger fastigheter i olika delar av Sverige. Det kan därmed skilja sig i utbud och efterfrågan samt i hyresnivåerna mellan olika orter vilket kan påverka Real Holdings resultat negativt. En större geografisk spridning innebär även ökade svårigheter för administration och underhåll. Skulle en stad eller landsdel där Bolaget har fastigheter drabbas av negativa ekonomiska faktorer eller andra faktorer kan detta påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Real Holdings resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att Real Holdings större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Real Holding är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på Bolagets resultat såväl som kassaflöde.

### Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader så som kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal kan Real Holdings resultat påverkas negativt.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Real Holdings räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Real Holdings väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan försöka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Real Holding har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Real Holdings räntekostnader. Per datumet för Prospektets avgivande har vi en inflation nära noll och Riksbanken har satt en minusränta vilket kan komma att påverka Real Holdings räntekostnader.

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Skulle Real Holdings motparter inte kunna fullfölja sina betalningsåtaganden kan detta ha en negativ påverkan på Real Holdings resultat, finansiella ställning och likviditet.

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kan ske på skäliga villkor eller helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftkostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Real Holdings tillgång till likvida medel försvaras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Värdeförändringar för fastigheter

Real Holdings möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Negativa värdeförändringar i Real Holdings fastigheter kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

### Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Real Holdings löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte påverkar Real Holdings resultat och ställning positivt.

### Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott

i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet kan påverka Real Holdings verksamhet negativt.

### Organisatoriska risker

Real Holding har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Real Holdings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Real Holdings affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Real Holding inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

### Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Real Holdings resultat och finansiella ställning negativt.

### Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Real Holdings verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Tvister

Det finns en risk att Real Holding kan komma att bli inblandad i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.

### Skatter och bidrag kan ändras

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebi-

drag, kan påverka förutsättningarna för Real Holdings verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst, det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Real Holdings framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på Bolagets resultat.

### Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Real Holding för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Real Holding kan de få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Real Holding kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens kan påverka Real Holdings resultat, finansiella ställning och verksamhet negativt.

### Försäkringar

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster överstigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Finansiella resurser

Bolaget har för närvarande en utestående bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som förfaller till betalning den 29 februari 2016. Skulle Bolaget inte kunna återbetala bryggfinansieringen kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Risker relaterade till Erbjudandet

#### Aktiemarknadsrisker och volatilitet

En investering i Bolaget är förknippad med risk. Det finns en risk för att aktiekursen kommer att ha en negativ utveckling. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolags-specifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över; exempelvis aktiemarknadens förväntningar, räntehöjningar, valutakursförändringar och/eller försämrade konjunkturella förutsättningar. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. En investering i Real Holdings aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

#### Handel vid en MTF

Aktierna avses att tas upp till handel på Nasdaq First North, vilket är en MTF. En MTF är en alternativ marknadsplats och bolag vars aktier handlas på en MTF är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan omfattas av mindre omfattande regelverk anpassade till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

#### Utebliven utdelning

För närvarande återinvesteras eventuella vinster för att kunna expandera verksamheten. Tidpunkten för och storleken på eventuella framtida utdelningar föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att väga in faktorer som verksamhetens art, omfattning, storleken av det egna kapitalet och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet samt ställning i övrigt. Så länge ingen utdelning lämnas, måste eventuell avkastning på investeringen genereras genom en höjning i aktiekursen.

### **Villkor för Erbjudandets fullföljande**

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid återbetalas.

### **Aktieägare med ett betydande inflytande**

Ett fåtal av Real Holdings aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller i stort sett alla Real Holdings tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt. Ägar- och kontrollstrukturen kan dock komma att förändras till följd av Erbjudandet.

### **Likviditet i aktien**

Omsättningen i Real Holdings aktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då aktien är ett nytt instrument som tidigare inte varit föremål för handel finns en risk att likviditeten i aktien kommer vara låg. Bolaget har vidare inte möjlighet att förutse i vilken mån investerarintresset för Real Holdings aktier kommer att upprätthållas. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.

### **Garantiåtaganden**

Garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Det finns en risk att de parter som lämnat emissionsgarantier inte kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade emissionsgarantier kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

# Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Real Holding i Sverige AB (publ)

Styrelsen i Real Holding beslutade den 20 januari 2016 med stöd av det bemyndigande som registrerades hos Bolagsverket den 19 maj 2015 att genomföra en företrädesemission av stamaktier av serie B, denominerade i svenska kronor. Erbjudandet omfattar högst 5 378 109 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 7,50 SEK per aktie. Erbjudandet kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 8 MSEK varav ersättning till garantier utgör cirka 4 MSEK. Bolaget har även ansökt om upptagande till handel av aktierna på Nasdaq First North.

Den som är registrerad som aktieägare på avstämningsdagen den 27 januari 2016, oavsett aktieslag, har företrädesrätt att för en (1) befintlig aktie teckna en (1) ny stamaktie av serie B till en teckningskurs om 7,50 SEK per aktie. Anmälan om teckning av aktier med stöd av företrädesrätt ska ske under tiden från och med den 1 februari till och med den 19 februari 2016.

För det fall inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen bestämma att tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ska äga rum inom ramen för emissionens högsta belopp. Sådan tilldelning

ska i första hand ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter; i andra hand ska tilldelning ske till de som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter och, om full tilldelning inte kan ske, pro rata i förhållande till deras teckning utan stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lotning; samt, i tredje hand, under förutsättning att sådan tilldelning krävs för att Företrädesemissionen ska bli fulltecknad, till garanterna av emissionen pro rata i förhållande till deras respektive teckning (baserat på de ställda garantiutfästelserna).

Emissionsgarantier har ingåtts om motsvarande 100 procent av Erbjudandet, vilket medför att Företrädesemissionen är fullt garanterad. För mer information om ingångna emissionsgarantier se ”Garantiåtaganden” under avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Antalet aktier ökar med högst 5 378 109 aktier till högst 10 756 218 aktier i Erbjudandet. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet uppgår till cirka 50 procent av kapital och cirka 40 procent av röster.

Mot bakgrund av ovanstående inbjuds härmed nuvarande aktieägare, allmänheten samt institutionella investerare till teckning av aktier i Bolaget enligt villkoren i Prospektet.

Stockholm den 27 januari 2016

**Real Holding i Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

# Bakgrund och motiv

Real Holding bildades 2011 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet består i att förvärva, förädla och förvalta fastigheter. Bolaget har för avsikt att äga och förvärva både bostadsfastigheter samt lokalfastigheter i svenska kommuner med god tillväxt.

Real Holding ser ljus på framtiden och det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har tillrätt ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De tillträdde objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden. Genom en emission av aktier skapas en möjlighet för Bolaget att ta tillvara på dessa attraktiva investeringsmöjligheter till goda finansieringsvillkor samtidigt som en notering av aktierna skapar en kvalitetsstämpel för Bolaget och väntas underlätta vid eventuella framtida finansieringsbehov. Överlag är marknaden för fastigheter per datumet för Prospektets avgivande attraktiv och har visat sig mottaglig för aktier i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden

från attraktiva fastigheter. Noteringen tillsammans med det stora intresset för aktier väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.

Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget ej tillräckligt med rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna och rörelsekapitalunderskottet uppgår till cirka 30 MSEK. Mot bakgrund av detta genomförs nu förestående företrädesemission. Erbjudandet förväntas att tillföra Real Holding cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband av Erbjudandet. Emissionslikviden skall tillsammans med 65 MSEK från Obligationsemissionen, Bolagets likvida behållning och lån från en styrelseledamot om cirka 37 MSEK användas för att återbetala den tidigare upptagna bryggfinansieringen som vid datumet för Prospektets avgivande uppgår till cirka 200 MSEK. Denna bryggfinansiering avses således vara fullt återbetald efter Företrädesemissionens genomförande. Emissions- och garantikostnader i samband med Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 8 MSEK. Bolaget kommer för det fall Företrädesemissionen och Obligationsemissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.

*Styrelsen för Real Holding är ansvarig för informationen i Prospektet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm den 27 januari 2016

**Real Holding i Sverige AB (publ)**  
Styrelsen

# VD har ordet

**Real Holding är ett ungt fastighetsbolag med erfarna ägare och kompetent ledning. Real Holding kommer att noteras på lämplig marknadsplats och Bolagets mål är att inom kort befinna sig på börsens större lista. Real Holdings affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med god avkastning samt att bygga hyresbostäder.**

## **Real Holdings bakgrund**

Real Holding planerade under sommaren att finansiera förvärv genom utgivande av preferensaktier. Emissionen fulltecknades inte och ledningen beslöt då att anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar och drog tillbaka erbjudandet till marknaden för att istället strukturera om pågående förvärv, organisation och därigenom öka förutsättningarna för effektivare finansiering.

## **Real Holdings styrelse**

Ett led i omstruktureringen var att byta ut och komplettera styrelsen. Fler än ägarna skall vara med och leda och styra Bolagets inriktning. Ägarna representeras av Bengt Linden som har trettio års erfarenhet av fastighetsutveckling, transaktioner och förvaltning. Övriga styrelsemedlemmar har lång erfarenhet inte bara av fastighetsbranschen utan också från fordonsindustrin, finansbranschen och handel. Bolagets styrelse betraktar jag som en av de mest kunniga och kompetenta styrelserna i branschen och jag är stolt och tacksam att ha medlemmarnas stöd när vi nu leder Real Holding in i framtiden.

## **Real Holdings affärsidé**

Real Holding skall göra följande:

1. Äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter,
2. Äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter med god avkastning och
3. Bygga och projektera hyresbostäder i tillväxtorter.

Förvärven skall främst ske utanför de tre största städernas stadskärnor. Real Holdings unika kontaktnät genom ägare och styrelse gynnar förutsättningarna för så kallade off market affärer där man i lugn och ro kan förhandla fram förvärv. Förvärv prioriteras där säljarna går in som ägare i Real Holding genom att erhålla del av köpeskillingen i form av aktier. Detta ökar ägarnas engagemang och stärker Real Holdings kapitalbas.

Att bygga hyresbostäder till ett konkurrensmässigt pris är den andra av Real Holdings prioriteringar. Vårt samarbete med ett av västra Sveriges största byggbolag ger oss unika möjligheter att bygga till låga priser och med en hyressättning som passar människors plånbok.

Real Holding avser att notera aktierna på lämplig marknadsplats inom kort. Bolaget ämnar växa snabbt och ambitionen är att inom två år finnas på någon av de större börslistorna.

## **Real Holding och marknaden**

Sveriges stabila ekonomi samt efterfrågeöverskott på främst hyresbostäder i kombination med låga räntor gör att fastighetsmarknaden kommer att vara fortsatt stark. Real Holdings ambitioner av förvärv till god direktavkastning kommer sannolikt ge bra avkastning på det egna kapitalet och därigenom starkt kassaflöde i verksamheten.

Real Holding arbetar med finansiering genom bottenlån i bank, eget tillskjutet kapital samt emittering av aktier och/eller utgivande av obligationer. Som ungt bolag är finansieringskostnaderna i början något högre. Vi är dock av uppfattningen att villkor och förutsättningar snabbt kommer att förändras i positiv riktning, vilket kommer att minska kostnaderna och därmed öka vinsterna i Bolaget.

**Som VD för Real Holding är jag oerhört förväntansfull och redo att erbjuda Er att vara del av denna nya spännande fas av Real Holdings fortsatta resa.**

Daniel Andersson  
VD, Real Holding i Sverige AB (publ)



# Villkor och anvisningar

## Erbjudandet

Styrelsen i Real Holding beslutade den 20 januari 2016 med stöd av det bemyndigande som registrerades hos Bolagsverket den 19 maj 2015 om att öka Bolagets aktiekapital med högst 10 756 218,00 kronor genom en företrädesemission. Erbjudandet innefattar högst 5 378 109 stamaktier av serie B denominerade i svenska kronor med ISIN-kod SE0007922885. Maximalt kan Erbjudandet komma att tillföra Bolaget cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Erbjudandet riktas främst till Real Holdings aktieägare men även till allmänheten och institutionella investerare i Sverige, Finland och Norge. Villkoren och anvisningarna är de samma för både nuvarande aktieägare, allmänheten och institutionella investerare.

## Teckningsrätter

Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de innehar på avstämningsdagen. För varje aktie, oavsett aktieslag, som innehas på avstämningsdagen kommer aktieägarna att erhålla en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie i Erbjudandet.

Teckningsrätterna kommer ej att upptas till handel och utnyttjade teckningsrätter blir efter teckningsperiodens utgång ogiltiga och saknar därmed värde.

## Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier ska fattas av styrelsen enligt följande principer:

I första hand ska tilldelning ske till tecknare som har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter.

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska tilldelning ske till tecknare som tecknat utan företrädesrätt. Tilldelning till dessa ska ske pro rata i förhållande till det antal Nya Aktier som var och en tecknat utan stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranter pro rata i förhållande till storleken på de ställda garantiåtagandena och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Dock äger Bolaget rätt att, vid tilldelning till aktietecknare som inte är emissionsgaranter, frångå ovanstående fördelningsgrund för att (i) uppnå en erforderlig spridning och/eller (ii) premiera institutionellt ägande och därigenom möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier.

Depåkunder hos Mangold beräknas ha sina tilldelade aktier tillgängliga på depån den 23 februari 2016 när likviden även dras. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 19 februari till och med likviddagen den 26 februari 2016.

## Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 7,50 SEK. Minsta teckning utan stöd av teckningsrätter får avse 700 Nya Aktier. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av styrelsen med utgångspunkt i en substansvärdering av det egna kapitalet i koncernen, vilket är ett av de vanligaste sätten att värdera fastighetsbolag på. Substansvärderingen innefattar koncernens aktiekapital, apportemission av preferensaktier, övervärde i fastigheter, årets resultat, balanserat resultat samt uppskjuten skatteskuld vilket ger en pre-money värdering om cirka 63,5 MSEK, motsvarande 11,81 kronor per aktie. Teckningskursen i Erbjudandet innebär därmed en rabatt om cirka 36,5 procent mot Bolagets substansvärde.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för att avgöra vilka personer som har rätt att erhålla teckningsrätter i Erbjudandet är den 27 januari 2016.

## Teckningsperiod

Teckning av Nya Aktier skall ske under teckningsperioden som löper från den 1 februari till och med den 19 februari 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande omkring den 19 februari 2016.

## Utspädning

Antalet aktier ökar med högst 5 378 109 aktier till högst 10 756 218 aktier genom Erbjudandet. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet uppgår till cirka 50 procent av kapital och cirka 40 procent av röster.

## Teckning för Nya Aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning senast den 19 februari 2016. Teckning genom kontant betalning ska antingen göras med den förtryckta inbetalningsavi som medföljer emissionsredovisningen eller med den inbetalningsavi som är fogad till den särskilda anmälningssedeln enligt följande alternativ:

### 1) Inbetalningsavi

I det fall samtliga på Avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Särskild anmälningssedel ska då ej användas.

**Observera att teckning är bindande.**

### 2) Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning ska den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Anmälning om teckning genom betalning ska ske i enlighet med anvisningarna på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin ska därför inte användas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Särskild anmälningssedel kan erhållas från Mangold per telefon, e-post eller genom att ladda ner den från Mangolds hemsida. Ifyllt anmälningssedel i samband med betalningen ska skickas per post eller lämnas på nedanstående adress och vara Mangold tillhanda senast den 19 februari 2016. Anmälningssedlar som skickas per post bör avsändas i god tid för att säkerställa leverans före angivet sista datum. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel. I det fall fler än en (1) särskild anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende.

#### Observera att teckning är bindande.

Mangold Fondkommission AB  
Ärende: Real Holding  
Box 55691  
102 15 Stockholm  
Besöksadress: Engelbrektsplan 2  
114 34 Stockholm  
Telefon: +46 8-503 01 580  
Fax: +46 8-503 01 551  
Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)  
E-post: [emissioner@mangold.se](mailto:emissioner@mangold.se)

### Teckning för Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter (intresseanmälan)

Intresseanmälan att teckna Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska avse minst 700 Nya Aktier och ska ske under samma period som teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med den 1 februari till och med den 19 februari 2016. Anmälan om teckning utan stöd av företrädesrätt sker genom att ”Anmälningssedel för teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter” ifylls, undertecknas och skickas till Mangold på adress enligt ovan. Anmälningssedeln kan beställas från Mangold via telefon, e-post eller genom att ladda ner den från Mangolds hemsida. Anmälningssedeln kan även fyllas i och skickas in elektroniskt till Mangold via hemsidan.

Ingen betalning ska ske i samband med ansökan om teckning av Nya Aktier utan företrädesrätt, utan sker i enlighet med vad som anges nedan. Anmälningssedeln ska vara Mangold tillhanda senast den 19 februari 2016. Det är endast tillåtet att insända en (1) Anmälningssedel för teck-

ning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en (1) Anmälningssedel för teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar för teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter kommer således lämnas utan avseende.

#### Observera att teckning är bindande.

### Bekräftelse om tilldelning av aktier utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Observera att det kan krävas att saldot på det VP-konto, den värdepappersdepå eller det ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvarar lägst det belopp som anmälan avser för att tilldelning ska erhållas. Något meddelande lämnas ej till den vilken inte erhållit någon tilldelning. Erlägg ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den vilken ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Tilldelning är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inkom. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

### Rätt att dra tillbaka erbjudandet

Styrelsen äger rätt att stänga emissionen i förtid, även om emissionen inte är fulltecknad. Om så sker kommer detta att offentliggöras genom pressmeddelande efter beslutet. Erbjudandet kan senast komma att dras tillbaka 4 mars 2016.

### Aktieägare bosatta utanför Sverige

Aktieägare bosatta utanför Sverige som önskar att delta i emissionen ska sända den förtryckta inbetalningsavin, i det fall samtliga teckningsrätter utnyttjas, eller särskild anmälningssedel, om ett annat antal teckningsrätter utnyttjas, tillsammans med betalning till adress enligt ovan. Betalning ska erläggas till Mangold Fondkommission ABs bankkonto med följande kontouppgifter:

Bank: Swedbank  
IBAN: SE19 8000 0890 1194 3799 8769  
SWIFT: SWEDSESS

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftning riktar sig Företrädesemissionen inte till personer som är bosatta eller har registrerad adress i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland eller andra länder där deltagande förutsätter prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

### Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear Sweden så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokningen av BTA skett på tecknarens VP-konto. Betalda tecknade aktier benämns BTA på VP-kontot till dess att nyemissionen blir registrerad hos Bolagsverket. Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av nyemissionen registreras vid Bolagsverket. Ifall denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i föreliggande emission kommer flera serier av BTA att utfärdas varvid den första serien benämns "BTA 1" i VP-systemet. BTA 1 kommer att omvandlas till aktier så snart en första eventuell delregistrering skett. En andra serie av BTA ("BTA 2") kommer att utfärdas för teckning vilket skett vid sådan tidpunkt att tecknade aktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen och omvandlas till aktier så snart nyemissionen slutligt registrerats vilket beräknas ske i slutet av vecka 10. Aktieägare vilka har sitt aktieinnehav registrerat via depå hos bank eller fondkommissionär erhåller information från respektive förvaltare.

### Leverans av Nya Aktier

Så snart aktiekapitalökningen har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske vecka 9, omvandlas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear Sweden. Dock kan delregistrering av nyemissionen komma att ske hos Bolagsverket. För de aktieägare vilka har sitt aktieinnehav förvaltar registrerat kommer information från respektive förvaltare.

### Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Bolaget kommer att offentliggöra utfallet av Erbjudandet efter att teckningsperioden avslutats på sin hemsida [www.realholding.se](http://www.realholding.se) samt genom pressmeddelande omkring den 23 februari 2016.

### Handel i aktien

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av stamaktierna av serie B på Nasdaq First North. Förutsatt godkännande beräknas första handelsdag vara den 11 mars 2016. Offentliggörande avseende första handelsdag på Nasdaq First North kommer att göras genom pressmeddelande senast tre dagar före första handelsdagen.

### Garantiåtaganden

Emissionsgarantiavtal har slutits med investerare till 100 procent av Erbjudandet. Emissionsgarantierna ingicks under december och januari 2015/2016. För emissionsgarantierna ska Bolaget erlagga en ersättning motsvarande 10 procent av det garanterade beloppet till respektive garanti-givare. Garantiåtagandena är villkorade av att Obligations-emissionen är tecknad till minst 50 MSEK per den sista dagen i Företrädesemissionen. För det fall villkoret inte är uppfyllt ska garantiersättning utgå med fem (5) procent av det garanterade beloppet till respektive garantigivare. Inga

kontanta medel eller andra tillgångar har pantsatts och ingen annan säkerhet har tillhandahållits för att säkerställa åtagandena. Nedan listas de emissionsgarantiavtal som ingåtts.

Garant	Adress	Belopp, SEK
Marcus Orbelius	Dagövägen 38, 122 37 Enskede	5 000 000
GoMobile nu Aktiebolag	Skärviksvägen 5, 182 61 Djursholm	1 000 000
Mangold Fond- kommission AB	Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm	6 835 818
LMK Ventures AB	Stortorget 6, 222 23 Lund	20 000 000
Bernhard von der Osten-Sacken	Karlaplan 6, 114 60 Stockholm	1 500 000
Fredrik Crafoord	Agnevägen 22, 182 64 Djursholm	3 000 000
Gryningskust Holding AB	Baldersuddevägen 26, 134 38 Gustavsberg	1 500 000
Astuti Invest AB	Engelbrektsplan 9-11, 114 32 Stockholm	400 000
Andreas Bonnier	Karlavägen 57, 114 49 Stockholm	600 000
Färö Capital AB	Norra Villavägen 19B, 237 34 Bjärred	500 000
<b>Totalt</b>		<b>40 335 818</b>

### Övrig information

För det fall ett för stort belopp betalas av en tecknare av Nya Aktier kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta utgår för det överskjutande beloppet. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapperen.

### Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission AB är finansiell rådgivare till Bolaget, genomför stabiliseringsliknande åtgärder och är emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Mangold Fondkommission AB har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra Företrädesemissionen. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Mangold Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

# Verksamhetsbeskrivning

## Affärsidé

Real Holding skall förvärva, förädla och i egen regi bygga och förvalta främst hyresfastigheter. Investeringar i bostadsprojekt kompletteras med förvärv av kommersiella fastigheter med hög avkastning. Verksamheten bedrivs främst i tillväxtorter utanför storstadsområdena.

Bolagets fokus ligger på fastigheter som på ett eller annat sätt har anknytning till samhällsnyttan. Genom att utveckla och förädla dessa fastigheter i samråd med hyresgäster, lägenhetsinnehavare, kommuner, hyresgäster, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter ska Real Holding bidra till ökad trivsel och trygghet i lokalsamhället. Bolagets mål är att alla fastigheter som förvärvas ska moderniseras och få högre standard. Det bidrar på kort sikt till ökad boendestandard för hyresgästerna, till högre hyresintäkter och ökat värde i beståndet. På längre sikt bidrar det till att utveckla lokalsamhället med ökad trygghet och bättre service.

I affärsidén ingår också att förvärva hela eller delar av fastighetsbolag, vars nuvarande ägare vill avyttra sina bolag men fortsätta sina engagemang genom delägarskap eller andra vinstintressen i Real Holding.

Real Holding söker i första hand efter objekt med förädlings- och utvecklingspotential som tidigare ägare förbiset. Målet är att förädla sådana fastigheter för att sedan långsiktigt förvalta dem med högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter enbart i syfte att förvalta dem, om de ger bra avkastning utan att förädlas.

## Mål

Real Holdings mål är att maximera vinsten genom att förädla och utveckla fastigheter och genom att snabbt öka fastighetsbeståndet. Därför är det viktigt att alla investeringar bidrar till högre avkastning, genom ökade hyresintäkter och ökat värde. Kassaflödet ska främst användas till att förädla fastigheter och markområden, för att därigenom ytterligare öka kassaflödet. Om styrelsen så beslutar kan kassaflödet också användas till utdelningar.

Bolagets ambition är att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde uppgående till minst en miljard kronor inom en tvåårsperiod. Bolaget har förvärvat fastigheter med ett värde om cirka 235 miljoner kronor men hoppas att tillväxten skall ska ske raskare än så.

## Finansiella mål

Real Holding ska hela tiden söka optimal finansiering, för att i så hög utsträckning som möjligt skapa tillväxt genom nya förvärv. För att inte äventyra likviditeten i Bolaget ska styrelsen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även finansieringskostnaden medräknad.

De främsta intäktskällorna för Real Holding består av: årliga hyresintäkter, förädling och utveckling av fastigheter såsom bruksvärderingar och renoveringar i bostadsfastigheter, hyresgästanpassningar, värdeförändringar för markområden som erhållit byggrätter och byggnation av erhållna byggrätter. Överskottet från den löpande förvaltningen ska främst användas till värdehöjande åtgärder av fastighetsbeståndet, eller för att delfinansiera nya förvärv.

## Bolagets utveckling

Bolaget bildades i september 2011 men började inte att bedriva någon verksamhet förrän juni 2014 då Bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde Bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Fastighetsbeståndet ökade därmed markant under december 2015.

## Målsättning och strategi

För att uppnå de mål Real Holding satt upp på kort och lång sikt skall ledningen verka för att varje fastighetsförvärv ökar kassaflödet och stärker likviditeten. Förvärvade fastigheter ska generera intäkter som finansierar fastighets- och förvaltningskostnader, räntekostnader, utdelning på preferensaktier med mera. Ledningen ska också sträva efter att så lite som möjligt av Bolagets egna medel krävs vid förvärv, så att Bolagets förvärvsstrategi kan genomföras.

## Miljö och ansvar

Real Holdings verksamhet ska bedrivas så resurssnålt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Det leder inte bara till minsta möjliga miljöpåverkan, utan också till ett förbättrat resultat. Miljöhänsyn ska också vara en naturlig del i Real Holdings dialog med sina hyresgäster, företag och partners. Bolagets målsättning är att minst uppfylla alla rådande miljölagstiftningar. Bolaget ska också sträva mot ständiga förbättringar, genom att kontinuerligt utvärdera och förbättra miljöarbetet.

## Beroende av personer, kunder och konkurrenter

Bolaget har flertalet kompetenta nyckelpersoner i både styrelse och ledning men är inte beroende av specifika individer för att Bolagets verksamhet skall fortgå. Bolaget är inte heller beroende av konkurrenter på marknaden. Däremot är Bolaget beroende av att dess hyresgäster betalar.

## Påverkan av riskfaktorer

Inkluderat riskfaktorerna avgivna under avsnittet ”Riskfaktorer” så har inga offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder skett under Bolagets verksamhetsår som har påverkat Real Holdings verksamhet negativt.

# Fastighetsbestånd

## Översikt

Real Holdings tillträdde fastighetsbestånd per datumet för Prospektets avgivande består av nio fastigheter. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är per datumet för Prospektets avgivande.

De tillträdde fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo och Gislaved. De förvärvade men ej tillträdde fastigheterna är belägna i Karlskrona. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter.

Byggnationen på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 avses att rivras och cirka 47 000 kvadratmeter BTA bostäder är planerade att utvecklas på fastigheten från och med 2017.

## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent bedöms fastigheternas totala hyresvärde uppgå till omkring 24 MSEK på årsbasis. Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget en uthyrningsgrad om cirka 95 procent för hela det tillträdde beståndet.

Vid färdigställandet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 kommer ytterligare hyresintäkter om cirka 50 MSEK per år att inflyta från och med 2019/2020.

## Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om elva (tillträdde och förvärvade men ej tillträdde) fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 235 MSEK.

Sett till areal består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 68 procent av lager- & industrilokaler samt 31 procent av övriga lokaler.



- Befintligt bestånd
- Förvärvat men ej tillträtt bestånd

# Fastighetsförteckning

## Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Håbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 900 000	2 982 000
Snigelhuset 4	Stockholm	252	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4 & Verkstaden 2	Gislaved	36 895	96 000 000	42 020 000
Totalt		45 090	165 400 000	45 002 000

## Real Holdings förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Karlskrona 4:54 & 4:74	Karlskrona	4 659	69 500 000	17 755 000
Totalt		4 659	69 500 000	17 755 000

## Real Holdings tillträdda och förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Totalt	49 749	234 900 000	62 757 000

# Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Real Holdings fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.

Värdeintygen har upprättats av Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm) och Forum Fastighetsekonomi AB (med adress Kungsgatan 29, 111 56

Stockholm). Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB har inte något väsentligt intresse i Real Holding och har gett tillstånd till att värdeintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktigt eller missvisande.

## SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av REAL Holding i Sverige AB, genom Daniel Andersson, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av nedanstående fastigheter och tomträtt vid värdetidpunkten oktober 2015:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved  
Henja 10:4, Gislaved  
Verkstaden 2, Gislaved  
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)  
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)  
Tomträtten till Snigelhuset 4, Stockholm

### Underlag

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Areauppgifterna för Henja 10:4 och Verksataden 2 är osäkra för de vakanta delarna. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detalplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Samtliga värderingar förutom Snigelhuset 4 är uppdateringar av tidigare av Forum utförda värderingar (Gislavedsfastigheter i januari 2015 och Håbofastigheterna i juni 2014).

### Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2015-10-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 0,5% under 2015 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,8% - 8,5 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan till 6,7%-10,7%.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten oktober 2015 har bedömts till:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved	13 000 000 kr (Tretton miljoner kronor)
Henja 10:4, Gislaved	78 000 000 kr (Sjuttioåtta miljoner kronor)
Verkstaden 2, Gislaved	5 000 000 kr (Fem miljoner kronor)
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo	4 500 000 kr (Fyra miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo	41 500 000 kr (Fyrtioen miljoner femhundra tusen kronor)
Snigelhuset 4, Stockholm	17 500 000 kr (Sjutton miljoner femhundra tusen kronor)

Stockholm 2015-10-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
Jonas Petersson  
Civilingenjör

  
Magnus Stenback  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
  
SAMHÄLLSBYGGARNA

  
FORUM

## Sammanfattning av värdeutlåtande



På uppdrag av Real Holding i Sverige AB, genom Daniel Andersson, har Savills genomfört marknadsvärderingar av följande fastigheter.

Fastighet	Värdetidpunkt	Besiktningstillfälle
Landskrona Trekanten 30	31 december 2015	Januari 2015
Karlskrona Karlskrona 4:54	1 januari 2016	Juni 2015
Karlskrona Karlskrona 4:74	1 januari 2016	Juni 2015

Värdebedömningarna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Befintliga, gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

För Karlskrona 4:74 grundar sig värdebedömningen dels på en kassaflödesanalys t.o.m. en tänkt rivning 2017. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån rådande kontraktsvillkor. Värdebedömningen grundar sig även dels i en ortsprisanalys av bostadsbyggrätter i området för att fastställa ett värde för de potentiella byggrätter (47 000 kvm BTA) som bedöms kunna exploateras på fastigheten.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter till RICS:s valuation standard ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet för de ovan angivna fastigheterna till (avrundat):

Landskrona Trekanten 30	<b>5 900 000 (fem miljoner niohundra tusen)</b> kronor per 2015-12-31.
Karlskrona Karlskrona 4:54	<b>33 200 000 (trettio tre miljoner tvåhundra tusen)</b> kronor per 2016-01-01.
Karlskrona Karlskrona 4:74	<b>36 300 000 (trettio sex miljoner trehundra tusen)</b> kronor per 2016-01-01, varav <b>36 000 000 (trettio sex miljoner)</b> kronor avser byggrättsvärde.

Stockholm den 22:e januari 2016

Karin Zakariasson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

Peter W-O Berglin  
Värderare



# Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Real Holdings marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i detta Prospekt är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Sådan information från extern part har återgivits korrekt och såvitt Real Holding kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts från berörd extern part har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Marknadsutveckling

Efter ett svagare år 2013 gick den svenska ekonomin mot ljusare tider år 2014, trots att hushållen och företagens optimism gällande ekonomin sjönk. Denna tillväxt i ekonomin drivs främst av aktivitet i byggnadssektorn samt tillväxt i hushållens konsumtion, då exportens andel av BNP fortfarande är hämmad. Den årliga BNP-tillväxten uppgick till 2,3 procent år 2014 och förväntas att växa med 2,8 procent år 2015.<sup>1</sup>

Den svaga exporten beror främst på det fortsatt svaga globala ekonomiska läget. Exporten kan dock förväntas stiga inom de närmaste åren tack vare stark tillväxt i viktiga exportmarknader såsom Norge, Danmark och Tyskland.

Låg inflation, skattesänkningar, sjunkande arbetslöshet och en ökande förmögenhet inom hushållen driver en ökning i hushållens konsumtionsgrad. Hushållens förtroende om att den ekonomiska utvecklingen kommer att vara positiv har sjunkit under den senaste tiden, vilket återspeglas av en hög nivå av sparande.

Arbetslösheten antas sjunka inom de närmaste åren givet en ökning av mängden skapade jobb, och en sänkning i utbudet av arbetskraft. Arbetslösheten förväntas ligga på 7,7 procent år 2015.<sup>1</sup>

Inflationen befinner sig fortfarande på en låg nivå och låg på 0,1 procent i november 2015.<sup>2</sup> Avmattningen i inflation kan främst härledas till inhemska varor och tjänster, men också sjunkande internationella priser för mat och energi påverkar inflationen negativt. Inflationen antas kan ha nått botten och vara på väg uppåt i dagsläget, men det är svårt att förutspå i vilket skede inflationen kommer att nå upp till Riksbankens mål om 2 procent.

## Fastighetsmarknaden i Sverige

Stigande inkomster, låga räntor, låga amorteringar och en stor befolkningstillväxt har lett till en hög efterfrågan på bostäder på marknaden. Då de diverse aktörerna på utbudssidan av bostadsmarknaden inte kunnat svara på denna efterfrågan har detta lett till en stor brist på bostäder och en obalans på bostadsmarknaden. Produktionen på marknaden hämmas också av en brist på konkurrens på utbudssidan.

Förutom en för låg nivå på byggandet begränsas också bostadsutbudet av ett dåligt utnyttjande av hyresbeståndet. Då hyresrätterna inte räcker till skapar det en högre efterfrågan på bostäder. Skattesystem och reglering skapar också en så kallad ”lock in”-effekt hos bostadsägare vilket leder till att bostadsmarknaden inte fungerar effektivt.

Trots en stark byggnadssektor jämfört med de senaste tjugo åren, kan bostadsmarknaden fortfarande inte tillfredsställa den ökade efterfrågan. Mängden påbörjade bostadsbyggen indikerar att investeringarna inom byggbranschen kommer att öka med nära 80 miljarder för 2015.<sup>3</sup>

## Real Holdings marknader

### Stockholm

Stockholm är Sveriges största stad och har cirka 1,4 miljoner invånare.<sup>4</sup> Bostadsbyggandet i Stockholm har ökat kraftigt de senaste åren och det finns fortsättningsvis ett krav på ökad produktionstakt. Antalet påbörjade nya bostäder fortsatte uppåt under 2014 och det påbörjades drygt 13 200 bostäder i länet 2014, 1 000 fler än året innan. I år uppskattas byggnationen av 20 500 nya bostäder påbörjas.<sup>3</sup>

### Landskrona

Landskrona kommun är belägen vid Öresund i västra Skåne, mellan de två större kommunerna Helsingborg och Lund. Landskrona hade per den 31 december 2014 drygt 40 000 invånare.<sup>4</sup> Landskrona är inne i en ny positionering av staden i Öresundsregionen där staden växer och 1 500 nya bostäder har byggts. Dessutom har arbetet börjat att bygga 1 100 bostäder till samt en fast järnvägsförbindelse till Köpenhamn.<sup>5</sup>

### Gislaved

Gislaved är en kommun i Jönköpings län, belägen knappt 10 mil sydväst om Jönköping stad. Med sina knappa 30 000 invånare är Gislaved kommun den fjärde mest invånarrika kommunen i Jönköpings län.<sup>4</sup> Gislaved är sedan tradition en industrikommun, framförallt känt för sin gummifabrik. Kommunen har på senare år gjort stora satsningar på kultur för att verkställa sin vision om att bli en kulturell industrikommun. Det senaste projektet är att göra om Gisleparken till ett kultur- och aktivitetshus för alla i kommunen.

### Håbo

Håbo kommun är belägen i Uppsala län med Bålsta som största stad och centralort. Kommunen har drygt 20 000 invånare och ligger drygt 5 mil nordväst om Stockholm vid E18.<sup>4</sup> Håbo kommun har antagit en plan där de olika antalet boendeformer ska ökas, samt att cirka 115 nybyggda hus och 150 lägenheter ska tillkomma i kommunen varje år.<sup>6</sup>

### Karlskrona

Blekinges kommuner har under en längre period uppvisat ett bostadsmarknadsläge i balans även om länet under perioden har upplevt befolkningstillväxt. Av länets kommuner är Karlskrona den mest befolkningstäta kommunen och tillika den kommunen med störst befolkningsökning de senaste sju åren. Karlskrona har under perioden upplevt brist på bostäder i innerstadsområdet. Särskilt bekymmersam har situationen varit för ungdomar, studenter och invandrare. Inflyttningen från utlandet till Karlskrona är högre än i landet i genomsnitt och kommunen förväntar sig ett underskott av bostäder de kommande fem åren och ett tydligt behov av nya bostäder föreligger.

### Trender

Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljömarta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.

En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital. Rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.

Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2016 kommer att se ganska oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.

<sup>1</sup> World Economic Outlook Database, October 2015, IMF

<sup>2</sup> Eurostat

<sup>3</sup> Läget i länet, Bostadmarknaden i Stockholms län 2015, Boverket

<sup>4</sup> SCB

<sup>5</sup> Landskrona på väg, Landskrona stad

<sup>6</sup> Sammanfattning av översiktsplan, Håbo kommun

# Finansiell översikt Real Holding

Nedanstående finansiella information i sammandrag är hämtad ur moderbolagets årsredovisningar. Under räkenskapsåret 2013 existerade inget koncernförhållande. Räkenskapsåret 2014 siffror är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Räkenskapsåret 2015 siffror är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2015. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", Real Holdings årsredovisningar för 2013 och 2014, bokslutskommunikén för 2015 samt med tillhörande noter och revisionsberättelse, vilka är införlivade genom hänvisning. Den finansiella informationen som sammanfattas i detta avsnitt har reviderats av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013, bokslutskommunikén för 2015 samt nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Utöver vad som framgår avseende finansiell information i detta avsnitt samt avseende proformaredovisningen och resultatprognosen som ingår i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

## Viktigaste redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén för 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU.

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, där ett företags förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

## Resultaträkning

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1 818	100	0
Övriga intäkter, rörelsevinster och uppskrivningar	212	3 135	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	-133	-13	0
Övriga externa kostnader	-3 117	-3 020	-352
Personalkostnader	-1 221	-121	0
Värdoförändringar fastigheter	9 500	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	0	-52	0
Kostnader av engångskaraktär	-22 115	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 057</b>	<b>29</b>	<b>-352</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Fusionsvinst	881	0	0
Netto av valutakursförändringar	7 845	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 281	-537	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29 612</b>	<b>-508</b>	<b>-352</b>
Resultat före skatt	-29 612	-508	-352
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
Uppskjuten skatt (avseende orealiserade övervärden)	-2 728	1	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-25 040</b>	<b>-507</b>	<b>-352</b>

## Balansräkning

KSEK	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	564	139	0
Materiella anläggningstillgångar	165 400	5 000	0
Finansiella tillgångar	56 034	54	0
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3 901	2 855	0
Aktuella skattefordringar	448	42	0
Övriga fordringar	2 985	1 253	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	71	1 800
Kassa och bank	85 366	23	1
Summa omsättningstillgångar	127 312	4 244	1 823
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>356 610</b>	<b>9 437</b>	<b>1 823</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	10 756	2 050	50
Överkursfond (fritt eget kapital)	74 502	0	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	3 825	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0	2 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-25 280	-123	-363
Orealiserade övervärden fastigheter	8 133	0	0
Summa eget kapital	71 936	1 927	1 687
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	354	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	47 002	2 982	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	3 027	350	20
Skulder till koncernföretag	0	0	81
Övriga skulder	230 445	3 127	0
Skatteskulder	89	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383	697	35
Summa kortfristiga skulder	234 944	4 174	136
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>356 610</b>	<b>9 437</b>	<b>1 823</b>

## Kassaflödesanalys

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508	-352
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	22 182	52	0
Betald skatt	0	-42	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 430	-498	-352
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar	-1 046	-2 855	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 544	498	-1 697
Förändringar leverantörsskulder	2 677	330	20
Förändring av kortfristiga skulder	204 686	3 708	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 343	1 183	-2 000
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-407	-157	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 793	-3 932	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 800	-54	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 000	-4 143	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	5 000	0	2 000
Upptagna lån	0	2 982	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	2 982	2 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>85 343</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>85 366</b>	<b>23</b>	<b>1</b>

## Nyckeltal

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet, %	20,17%	20,42%	92,52%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,34	1,55	0,00
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	238 502	2 982	0
<b>Data per aktie</b>			
Antal aktier, periodens slut	4 936 109*	10 250 000	10 250 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	14,57	0,19	0,16
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00
<b>Organisatoriska nyckeltal</b>			
Antal anställda, periodens slut	2	0	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2013 och 2014 är oreviderade men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för räkenskapsåret 2015 är tagna från Bolagets bokslutskommuniké.

\*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10.

## Definitioner av nyckeltal

### Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.

### Data per aktie

Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.

### Organisatoriska nyckeltal

Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens utgång.
---------------------------------	---

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

## Resultaträkningen

### Nettoomsättning

Real Holdings omsättning var 0 KSEK år 2013 men ökade till 100 KSEK under räkenskapsåret 2014. Ökningen beror på att koncernförhållandet uppstod och verksamhetens bedrivande startade under räkenskapsåret. Tidigare år har bolaget inte bedrivit någon verksamhet. År 2015 uppgick Bolagets nettoomsättning till 1 818 KSEK. Ökningen härstammar från att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

### Rörelsens kostnader

Mellan år 2013 och 2014 ökade kostnaderna med 2 833 KSEK till 3 185 KSEK. Ökningen har framförallt berott på ökade kostnader i samband med förberedelser för kapitalanskaffning samt drift och underhåll av befintlig fastighet. År 2015 uppgick kostnaderna, inklusive positiva värdeförändringar av fastigheterna, till -17 086 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär som innefattar kostnader i samband med kapitalanskaffningarna och förvärven.

### Finansnetto

Bolagets finansnetto minskade till -537 KSEK mellan 2013 och 2014. Minskning beror på ökade räntekostnader som har utlösts från ett fastighetslån om cirka 3 000 KSEK. Finansnettot balanserades delvis upp av 450 KSEK i form av resultat från andelar i koncernföretag som uppkom efter internförsäljningen av Real Fastigheter i Landskrona AB. Räntekostnaderna ökade under år 2015 till cirka -23 281 KSEK, främst på grund av räntekostnader kopplade till det upptagna bryggglånet om cirka 200 000 KSEK och finansnettot 2015 uppgick till -14 555 KSEK. En del av detta bryggglån är upptaget i norska kronor, varpå en valutakursvinst om 7 845 KSEK har uppstått under året.

### Resultat

Under räkenskapsåret 2013 uppgick Bolagets resultat till -352 KSEK. Bolaget minskade resultatet med 155 KSEK för räkenskapsåret 2014 till -507 KSEK, vilket kan hänföras till Bolaget ökade nettoomsättning. Resultatet minskade till -25 040 KSEK under 2015, hänförlig till kostnader kring förvärv och kapitalanskaffningar.

## Balansräkningen

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 0 KSEK per den 31 december 2013 till 4 758 KSEK per den 31 december 2014. Ökningen hänförs till förvärvet av Real Fastigheter i Landskrona AB som äger fastigheten Trekanten 30. Per den 31 december 2015 uppgick anläggningstillgångarna till cirka 229 300 KSEK. Ökningen från samma datum föregående år är hänförlig till de tio förvärvade fastigheterna och därmed det ökade fastighetsbeståndet.

## Eget kapital

Per den 31 december 2014 uppgick det egna kapitalet till 1 612 KSEK, en minskning med cirka 4,4 procent jämfört med den 31 december 2013. Det egna kapitalet består av inbetalat aktiekapital samt balanserade förluster. Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 71 936 KSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av kvittningar som Bolaget gjort under räkenskapsåret. Se mer under ”Väsentliga avtal - Bryggglåneavtal”.

## Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2013 uppgick de kortfristiga skulderna till 136 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade de kortfristiga skulderna med 4 021 KSEK till 4 157 KSEK och de långfristiga skulderna ökade med 3 000 KSEK. Ökningen under räkenskapsåret 2014 hänförs framförallt till att koncernen uppstod, första fastighetsförvärvet genomfördes och verksamheten påbörjades under räkenskapsåret. Bolaget påbörjade under räkenskapsåret arbetet med att införskaffa kapital från marknaden samt ingick ytterligare avtal gällande fastighetsförvärv. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 281 946 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggglån.

## Kassaflöde

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2013 uppgick till -2 000 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 183 KSEK då Bolaget började att bedriva verksamhet. Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 161 343 KSEK, främst hänförlig till en ökning av de kortfristiga skulderna med 204 686 KSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 KSEK under 2013 men minskade till -4 143 KSEK under räkenskapsåret 2014, detta då Bolaget började bedriva verksamhet samt investerade i fastigheten Trekanten 30. Under 2015 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -81 000 KSEK, hänförlig till investeringar i materiella anläggningstillgångar i och med det ökade fastighetsbeståndet.

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod av en nyemission om 2 000 KSEK under räkenskapsåret 2013. Under räkenskapsåret 2014 var kassaflödet från finansieringsverksamheten 2 982 KSEK i form av ett upptaget lån. Under 2015 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 5 000 KSEK, i sin helhet hänförbart till en nyemission under året.



# Annan finansiell information

## Investeringar

Real Holding har totalt investerat cirka 160 MSEK i åtta fastigheter under 2015 som beskrivs närmare under avsnittet ”Fastighetsförteckning”. De investerade 160 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under året.

Under 2014 investerade Bolaget 5 MSEK i sin första fastighet.

## Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har förvärvat två fastigheter till en köpeskillning om cirka 58,5 MSEK som avses tillträdas under 2016. Av den totala köpeskillningen har 5,8 MSEK erlagts i form av handpenning. Bolaget avser att erlagga resterande köpeskillning med en kombination av eget kapital samt obligationslån.

Bolaget har beslutat att under 2016 investera cirka 700 MSEK i en fastighet i västra Sverige, vilken ska finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inga pågående eller beslutade investeringar.

## Ställda säkerheter

Som säkerhet för Obligationsemissionen avses följande säkerheter ställas: pant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och Real Fastigheter Alvik AB samt pant i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen.

Ovan säkerheter har idag ställts till förmån för långivarna i den upptagna bryggfinansieringen om cirka 200 MSEK, läs mer under avsnittet ”Brygglåneavtal” under ”Legala frågor och kompletterande information”.

## Tendenser

I dagsläget finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig påverkan på Real Holdings affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

## Finansiella resurser

Per datumet för Prospektets avgivande har Bolaget ej tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till drygt 85 MSEK och rörelsekapitalunderskottet per Prospektets avgivande är cirka 30 MSEK.

Bolaget har tidigare upptagit en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK för att möjliggöra fastighetsförvärv. Denna bryggfinansiering skall återbetalas den 29 februari 2016 och det totala beloppet återstår vid datumet för Prospektets avgivande. Företrädesemissionen tillsammans med cirka 65 MSEK från Obligationsemissionen, Bolagets likvida behållning och lån från en styrelseledamot om cirka 37 MSEK avser att återbetala bryggfinansieringen till fullo.

Företrädesemissionen kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader och vid fulltecknande kommer Bolaget att ha tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. För att bedriva verksamhet de nästkommande 12 månaderna avser Bolaget att använda sig av det positiva driftnettot från fastighetsbeståndet.

Fulltecknas inte Företrädesemissionen och Obligationsemissionen kommer Bolagets kapital inte att vara tillräckligt för återbetalning och Bolaget försätts därmed i betalnings-svårigheter. Bolaget kommer för det fall Företrädesemissionen och Obligationsemissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.

## Förvärv

De förvärv som Real Holding har gjort beskrivs i detalj under avsnitten ”Legala frågor och kompletterande information” och ”Fastighetsförteckning”.

## Väsentliga händelser efter 31 december 2014

Bolaget har ingått förvärvsavtal för ett antal bolag/fastigheter som beskrivs närmare under ”Legala frågor och kompletterande information” på sidorna 55 till 57 samt under ”Fastighetsförteckning” på sidan 28.

Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.

Bolaget offentliggjorde i december 2015 en obligationsemission om högst 300 MSEK, för vilken teckningsperioden per datumet för Prospektets avgivande pågår.

Inga händelser har nyligen inträffat och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Real Holdings solvens.

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.

# Kapitalisering och skuldsättning

Följande tabeller återspeglar information om Real Holdings nettoskuldsättning och kapitalisering per den 31 december 2015. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

NETTOSKULDSÄTTNING	
KSEK	2015-12-31
A) Kassa	0,0
B) Likvida medel	85 366,0
C) Lätt realiserbara medel	0,0
<b>D) Summa likviditet A+B+C</b>	<b>85 366,0</b>
E) Kortfristiga fordringar	10 282,0
F) Kortfristiga finansiella skulder	42 178,0
G) Kortfristig del av långfristiga finansiella skulder	2 036,0
H) Andra kortfristiga skulder	193 661,0
<b>I) Summa kortfristiga skulder F+G+H</b>	<b>237 875,0</b>
<b>J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D</b>	<b>142 227,0</b>
K) Långfristiga finansiella fordringar	7 354,0
L) Emitterade obligationer	0,0
M) Andra långfristiga skulder	89 780,0
<b>N) Långfristig skuldsättning K+L+M</b>	<b>97 134,0</b>
<b>O) Nettoskuldsättning J+N</b>	<b>239 361,0</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING	
KSEK	2015-12-31
<b>Räntebärande kortfristiga skulder</b>	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet*	119 500,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
<b>Summa räntebärande kortfristiga skulder</b>	<b>119 500,0</b>
<b>Räntebärande långfristiga skulder</b>	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet*	45 000,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
<b>Summa räntebärande långfristiga skulder</b>	<b>45 000,0</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	10 756,0
Ännu ej registrerad nyemission	3 825,0
Reservfond	0,0
Andra reserver	74 502,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	-17 147,0
Minoritetsandelar	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>71 936,0</b>

*\*Som säkerhet för de kortfristiga räntebärande skulderna avses säkerheterna under "Kommentarer till den finansiella utvecklingen - Ställda säkerheter" och för de långfristiga räntebärande skulderna pantbrev i respektive fastighet.*

# Proformaredovisning

## Bakgrund för proformaredovisningen

Bolaget har under 2015 förvärvat tio stycken fastigheter varav åtta av dessa har tillträtts, närmare presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”. De tillträdna fastigheterna under året har resulterat i att följande bolag nu tillhör Real Holding som helägda dotterbolag:

1. Real Fastigheter Alvik AB
2. Real Nissaholmen Fastigheter AB
3. Real Fastigheter i Håbo AB

De förvärvade men ej tillträdna fastigheterna i Karlskrona kommer att resultera i att bolagen ”Jernhusen Stockholm 129 AB” och ”Jernhusen Stockholm 131 AB” tilläggs i listan med helägda dotterbolag under Real Holding efter tillträde.

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat, och därför har en proformaredovisning upprättats.

Samtliga förvärv har skett respektive kommer att ske i bolagsform, och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 235 MSEK för samtliga fastigheter. Tillträdeslikviden har erlagts för de tillträdna fastigheterna, och mot bakgrund av att kunna säkerställa ytterligare tillträden i framtiden genomför Bolaget nu den förestående Företrädesemissionen.

Revisorns rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan 42 i Prospektet.

## Ändamål för proformaredovisningen

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redogöra för den hypotetiska påverkan som de förvärvade och tillträdna, samt den förvärvade men ej tillträdna fastigheten skulle ha på Real Holdings summerade resultaträkning för perioden 1 januari 2015 till 31 december 2015 som om förvärven genomförts per den 1 januari 2015.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verkligen hade presterats om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna tidpunkter och ska inte heller anses indikera Real Holdings framtida resultat eller finansiella ställning. Inga synergier eller integrationskostnader har beaktats.

## Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Bolagets bokslutskommuniké för 2015 har upprättats enligt IFRS.

Årsredovisningar och interna rapporter för de förvärvade bolagen är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några förändringar avseende den finansiella information i proformaredovisningen.

## Grunder av proformaredovisningen

### Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen baseras på Real Holdings bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2015.

### Håbo

För fastigheterna i Håbo har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Fastigheter i Håbo AB legat till grund för fastigheternas beräknade resultat.

### Gislaved

För fastigheterna i Gislaved har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Nissaholmen Fastigheter AB och dess dotterbolag Handelsbolaget Nissaholmen legat till grund för proformaredovisningen.

### Bromma

För fastigheten i Bromma har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Fastigheter Alvik AB legat till grund för proformaredovisningen.

### Karlskrona

För de förvärvade men ej tillträdna fastigheterna i Karlskrona har en resultatrapport för fastigheterna legat till grund för proformaredovisningen. Resultatrapporten är ett utdrag från Jernhusen Holding 4 ABs totala resultatrapport.

## Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultaträkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

Proformaresultaträkning 1 januari 2015 till 31 december 2015

KSEK	Real Holding i Sverige AB (publ) Ej reviderad	Summering förvär- vade fastigheter	Juste- ringar	Real Holding i Sverige AB (publ) Ej reviderad
Hyresintäkter	1 818	21 927	-273	A 23 473
Fastighetskostnader	-133	-8 152	-237	B -8 522
<b>Driftnetto</b>	<b>1 685</b>	<b>13 775</b>	<b>-510</b>	<b>14 951</b>
Övriga rörelseintäkter	212	3 551	-3 551	C 212
Övriga rörelsekostnader	-3 117	-1 166	610	D -3 673
Övriga rörelsekostnader av engångskaraktär	-22 115			-22 115
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 221	-203		-1 424
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9 500			9 500
Avskrivning byggnader och markanläggningar	0	-1 776	1 776	E 0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 056</b>	<b>14 181</b>	<b>-1 675</b>	<b>-12 050</b>
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	8 726			8 726
Finansiella kostnader	-23 282	-1 951	483	F -24 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29 612</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>	<b>-5 959</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-29 612</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>	<b>-18 574</b>
Netto av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	4 572			4 572
<b>Årets resultat</b>	<b>-25 040</b>	<b>12 230</b>	<b>-1 192</b>	<b>-14 002</b>

**Not A**

Då delar av december månads hyresintäkter för det förvärvade beståndet också ingår i koncernens intäktspost, justeras intäkterna ned därefter. Totalt sett har intäkterna justerats till att överensstämma med nuvarande hyresintäkter på årsbasis.

**Not B**

Kostnaderna för fastigheten i Bromma har justerats på samma premisser som gällande intäkterna i Håbo enligt Not A.

**Not C**

Avser vinst vid avyttring av dotterbolag i det bolag som tidigare ägde fastigheterna i Håbo. Vinsten var främmande för de förvärvade fastigheterna och har justerats bort.

**Not D**

I samband med förvärven i december har säljarna resultatfört tidigare års befarade kundförluster, vilket belastat resultatet negativt. Då kundförlusterna inte avser räkenskapsåret 2015 har kostnadsposterna justerats upp därefter.

**Not E**

Samtliga avskrivningar elimineras på koncernnivå vid IFRS-redovisning. Istället redovisas samtliga tillgångar och skulder till faktiska värden löpande.

**Not F**

En stor del av räntekostnaderna avser interndeberade räntor, samt att ett tidigare banklån löpt med bunden ränta. Justeringar har gjorts till aktuella marknadsmässiga villkor samt att obelånade fastigheter antagits vara belånade till marknadsmässiga villkor.

**Bestående justeringar**

Justeringarna avseende avskrivningar på koncernnivå vid IFRS-redovisning i Not E samt interndeberade räntor enligt Not F är bestående justeringar i Bolagets framtida finansiella rapporter. Inga andra justeringar är bestående.

# Revisorns rapport avseende proformaredovisningen



## Revisors rapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ), 556865-1680

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 40-41 i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 27 januari 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur de förvärvade fastighetsbestånden "Häbo", "Gislaved", "Bromma" och "Karlskrona" skulle påverka koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2015-01-01—2015-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

### *Revisorns ansvar*

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

### *Utfört arbete*

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 40-41 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

### *Uttalande*

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 40-41 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 27 januari 2016.

  
Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

# Resultatprognos

Bolagets styrelse har sammanställt följande prognos över hur resultatet bedöms utvecklas under 2016 och 2017. Detta för att ge en mer komplett bild av de framtida effekter som det förvärvade fastighetsbeståndet medför. Prognosen syftar således till att ge en komplett bild av Bolaget efter förvärven, då detta har en stor påverkan på Real Holdings verksamhet. Resultatprognosen baseras delvis på faktorer som Bolaget kan påverka och delvis på faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll. Dessutom finns det faktorer som ligger delvis under Bolagets kontroll.

Det som Real Holding kan påverka utgörs av främst av:

- Driftkostnader är ofta taxebundna kostnader så som el, vatten, avlopp, värme och renhållning. Bolaget har möjlighet att påverka dessa kostnader, dock ska beaktas att det ofta är en aktör som tillhandahåller tjänsterna och varorna vilket således gör att förhandlingsutrymmet är litet.
- Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard.
- Administrationskostnader.
- Bolaget kan påverka nettohyresintäkterna positivt i viss mån genom aktiv förvaltning.
- Kostnader för central administration.
- Utvecklingskostnader vid förädling och exploatering.

De faktorer som ligger delvis utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Finansiella kostnader, denna kostnadspost kan Bolaget påverka genom olika strategier för bindningstid på räntor.
- Infriandet av utställda hyresgarantier avseende vakanser och hyresgästers betalningsförmåga. Detta påverkar posten driftnetto och således ligger en del av driftnettot utanför Bolagets kontroll.

De faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Oförutsedda händelser så som förändringar i regelverk avseende redovisning.
- Värdeförändringar på fastighetsmarknaden.
- Det allmänna ränteläget som påverkar de finansiella kostnaderna.
- Makroekonomiska förhållanden.

## Bakgrund för resultatprognosen

Bolaget har tillträtt ett antal fastigheter, presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”.

## Ändamål för resultatprognosen

Resultatprognosen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Resultatprognosen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

## Redovisningsprinciper

Resultatprognosen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Posten ”Orealiserade värdeförändringar” i resultatprognosen är en del av redovisningsstandarden IFRS och har således inte funnits i Bolagets finansiella historik.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några förändringar avseende den finansiella information i resultatprognosen.

## Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdde fastigheter, de förvärvade men ej tillträdde fastigheterna samt de förväntade försäljningsvinster för fastigheter som planeras avyttras under de kommande åren. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Obligationsemissionen. Uppdateringen är hänförlig till förvärvet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74.

## Resultatprognos

### Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Orealiserade värdeförändringar	G	31 100	31 300
Resultat före skatt	H	35 100	35 500

### Noter till resultatprognosen

#### Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015 samt Karlskronafastigheterna, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017. Ökningen av hyresintäkterna mellan åren 2016 och 2017 består av höjning av hyra efter kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

#### Not B

Intäkter utöver hyresintäkter, samt i förekommande fall drifttillägg, beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

#### Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

#### Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

#### Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

#### Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

#### Not G

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

#### Not H

Resultatet enligt prognosen inkluderar inte de skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar som Bolaget kommer att göra, varken av materiella eller immateriella tillgångar, förutbetalda kostnader eller liknande. Då Bolagets redovisningsprinciper följer IFRS tas avskrivningar av materiella tillgångar bort på koncernnivå och istället tas fastigheternas faktiska värde upp i balansräkningen, där eventuella värdeförändringar redovisas över resultatet. Avseende Bolagets förutbetalda kostnader för bryggfinansiering samt obligationsemissionen, kommer dessa att resultatföras över obligationens löptid, vilket kommer att påverka Bolagets resultat negativt med uppskattningsvis 12 miljoner per år de närmaste tre åren, vilket inte inkluderats i resultatprognosen då dessa kostnader inte är likviditetspåverkande.

#### Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.



# Revisorns rapport avseende resultatprognosen



## Revisors rapport avseende resultatprognos

Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ), 556865-1680

Jag har utfört en revision av den resultatprognos som framgår på s. 43-45 i Real Holding i Sverige AB (publ) prospekt daterat den 27 januari 2016.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta resultatprognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

### *Revisorns ansvar*

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2 i. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheter för Real Holding i Sverige AB (Publ) att uppnå resultatprognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av resultatprognosen. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av resultatprognosen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

### *Utfört arbete*

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete innefattar att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av resultatprognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att resultatprognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 43.

Då resultatprognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsedda händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer överensstämma med vad som redovisas i resultatprognosen. Avvikelserna kan i vissa fall bli väsentliga.

### *Uttalande*

Enligt min uppfattning har resultatprognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 43 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 27 januari 2016.

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Real Holdings styrelse består av fyra personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Adressen till styrelseledamöterna finns under avsnittet ”Adresser”, där styrelsen kan nås. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

### Bengt Engström (född 1953)

Styrelseordförande sedan 2015

Bengt Engström har en lång erfarenhet från ledande positioner i flertalet stora multinationella bolag. Bengt har bland annat varit VD för Fujitsu Nordic, Duni samt Whirlpool. Bengt Engström agerar per datumet för Prospektets avgivande även som konsult för Priveq och Industrifonden. Dessutom har Bengt agerat konsult åt riskkapitalbolaget EQT vid ett antal tillfällen, framförallt i samband med sitt arbete som VD och styrelseledamot hos Duni. Bengt äger vid tidpunkten för Prospektets avgivande inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Bure Equity AB	Styrelseledamot
Scanfil Oyj	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
PartnerTech AB	Styrelseledamot
ScandiNova Systems AB	Styrelseledamot
Crem International Holding AB	Styrelseledamot
Chamber Group Sweden AB	Styrelseledamot
PicShare AB	Styrelseledamot
Avaj International Holding AB	Styrelseledamot
BEngström AB	Styrelseledamot, VD
Scandinavian Executive AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Food Village Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

Sedan den 1 januari 2011 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Fujitsu Services AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Fujitsu Sweden AB	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
I2E Energisystemintegration AB	Styrelseledamot
Mandator AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda Intressenter AB	Styrelseledamot
Cell Network Frölunda Holding AB	Styrelseledamot
Corvara Group AB	Styrelseledamot
AdvInvest AB	Styrelseledamot

### Bengt Linden (född 1956)

Styrelseledamot sedan 2015

Bengt Linden examinerade som civilekonom från Stockholms universitet och har sedan 1984 bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare och sedan 1995 har Bengt bedrivit verksamhet med 15 anställda att förvalta fastigheter, ett bestånd som per datumet för Prospektets avgivande uppgår till cirka 30 000 kvadratmeter. Bengt äger privat och genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 1 450 000 aktier av serie A och 165 000 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Stockholm Yacht Center AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren AB	Styrelseledamot
Linden & Linden Holding AB	Styrelseledamot
Yacht Center Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bengt Linden AB	Styrelseledamot, VD
Linden Marine AB	Styrelseledamot
MediRätt AB	Styrelseledamot
LES C. STOCKHOLM AB	Styrelseledamot
Linden, Lovén & Helgesson Invest AB	Styrelseledamot, VD
Bostadsrättsföreningen Biskopudden	Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar	Styrelseledamot
Lännaholm Fastighetsförvaltning Kommanditbolag	Komplementär
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Fastigheter i Håbo AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Fastigheter Alvik AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Tyrjärn 11 Dotter AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 januari 2011 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Hic iacet AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren Industrifastigheter AB	Styrelseledamot
Linden Marine AB	Styrelsesuppleant, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Styrelseordförande
Rikshem Ormingehus AB	Styrelsesuppleant
Rikshem Ormingehus Kommanditbolag	Kommanditdelägare

### Peter Karlsten (född 1957)

Styrelseledamot sedan 2015

Peter Karlsten är per datumet för Prospektets avgivande verksam som senior rådgivare till AB Volvo och har en lång erfarenhet inom Volvo-koncernen där han suttit som vice VD för moderbolaget samt som styrelseledamot och VD för flera dotterbolag. Dessutom har Peter bakgrund inom ABB där han har haft flera ledande positioner. Peter äger vid tidpunkten för Prospektets avgivande inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Peter följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Bulten Holding AB	Styrelseledamot
Bulten AB	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
Confiar AB	Styrelseledamot, VD
Deutz AG	Styrelseledamot

Sedan den 1 januari 2011 har Peter varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Volvo Powertrain Aktiebolag	Styrelseledamot, VD
Volvo Lastvagnar Aktiebolag	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
Volvo Bussar Aktiebolag	Styrelseledamot
Volvo Technology AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

### Lennart Molvin (född 1947)

Styrelseledamot sedan 2015

Lennart Molvin har lång erfarenhet i ledande roller från flera börsnoterade bolag inom industri, läkemedel och fastigheter. Lennart har suttit som CFO för IKEA Group och var grundare av medlemskapsprogrammet IKEA FAMILY. Lennart har även varit med och noterat fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Lennart äger genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 10 000 stamaktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Lennart följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Drive Concept No 1 AB	Styrelseledamot
Trifilon AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Universal Learning Games ULG AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Minnits Games AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvalitena Danmark AB	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Handelsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
KRAFTÖ AB	Styrelseledamot

---

## Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 januari 2011 har Lennart varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Böltorn AB	Styrelseledamot
Bauge Invest AB	Styrelseledamot
Angerboda AB	Styrelseledamot
Score Financial-Nordic AB	Styrelseledamot
Small Green Power SGP AB	Styrelseledamot

## Ledande befattningshavare

Nedan presenteras Real Holdings ledande befattningshavare. Adressen till de ledande befattningshavarna återfinns under avsnittet ”Adresser”.

### Daniel Andersson (född 1978)

Verkställande direktör sedan 2015

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelseledamot i Amasten Holding AB (publ), noterat på Nasdaq First North. Dessförinnan drev han en finansiell rörelse, som i huvudsak arbetade med finansiell rådgivning och planering, vars verksamhet stod under Finansinspektionens tillsyn. Daniel äger privat samt genom bolag, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, 660 000 aktier av serie A och 48 000 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Daniel följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, VD
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Håbo AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter Alvik AB	Styrelseledamot
Konstad i Malmö AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Landskrona AB	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Vårdfastigheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Handelsfastigheter AB	Styrelseledamot, VD

## Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 januari 2011 har Daniel varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Fastighetsaktiebolaget Bilen 2	Styrelseledamot
Real FAB1 AB	Styrelseledamot
Kometen Bostäder i Osby AB	Styrelseledamot
Osbysmeden 16 Fastigheter AB	Styrelseledamot
Amasten Holding AB (publ)	Styrelseledamot, Vice VD
Dancor Fastighetsförvaltning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
B-haken AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Carnot Fritid i Värmland AB	Styrelseledamot
Amasten Perstorp AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Osbylägenheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AB Ducimus	Styrelseledamot
Konstad i Malmö AB	VD
Fastighetsförvaltning i Falköping Baldersgatan AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AMEDA Fastighetsfonder i Sverige AB	Styrelseledamot
Sverigelägenheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Vice VD
Bostadsbolaget i Helsingborg AB	Styrelseledamot
T&T Borlänge AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Amasten Finspång Köpmanporten AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bostadsrättsföreningen Fakiren i Höganäs	Styrelseledamot
MI Andersson Fastighetsbolag AB	Styrelseledamot

### Nils Fransson (född 1959)

CFO sedan 2015

Nils Fransson har gedigen erfarenhet från ekonomiarbete och startade en egen redovisningsbyrå på 1990-talet. Nils har även arbetat som fristående redovisningskonsult för flertalet fastighetsbolag under 2000-talet. Nils äger, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Nils följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
BIT Redovisning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Falu Skrot och Metallhandel AB	Styrelsesuppleant
Ekonomiconrollern i Stockholm AB	Styrelsesuppleant
Falu bildemontering & Skrothandel AB	Styrelsesuppleant

Sedan den 1 januari 2011 har Nils varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Eurovironment AB	Styrelsesuppleant
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Lövang Holding AB	Styrelseledamot
Capiendo AB	Styrelsesuppleant

## Revisor

### Johan Kaijser (född 1951)

Johan Kaijser från MAZARS SET Revisionsbyrå AB valdes in som ordinarie revisor i Real Holding den 11 maj 2015. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Adressen till revisorn återfinns i slutet av Prospektet.

## Övrig information

Daniel Andersson var styrelseledamot i AB Ducimus till juni 2013, där en konkurs inleddes i juni 2014. Daniel Andersson satt även som styrelseledamot i Carnot Fritid i Värmland AB till juli 2014, där en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Linden har tidigare varit styrelseledamot och styrelseordförande i Hic iacet AB där en konkurs avslutades i december 2013. Lennart Molvin var styrelseledamot i det vilande bolaget Score Financial-Nordic AB till januari 2012 där en konkurs avslutades i februari 2015 och styrelseledamot i Bauge Invest till juni 2015 där en likvidation beslutades i november 2015 och en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Engström var styrelseledamot i I2E Energisystemintegration AB till juni 2013 där en likvidation avslutades i mars 2015. Nils Fransson var styrelseledamot i Lövang Holding AB till juli 2014 där en konkurs avslutades i oktober 2015 och är styrelsesuppleant i Falu bildemontering & Skrothandel AB där en konkurs inleddes i januari 2016. Det har i ovan nämnda konkurser inte riktats någon form av skadeståndskrav, krav på återbetalnings- eller annat ekonomiskt anspråk mot Daniel Andersson, Lennart Molvin, Bengt Engström, Nils Fransson eller Bengt Linden eller någon annan bolagsföreträdare. Dessa personer har inte heller varit föremål för utredning eller misstanke om brott i något slag i samband med ovanstående konkurser och likvidationer.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Real Holding har något familjeband med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, ovanstående styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/ eller andra förpliktelser. Det har inte förekommit särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter där styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna valts in i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning. Vidare har, utöver vad som angivits ovan, ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna (i) dömts i något bedrägerirelaterat mål (ii) varit inblandade i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare (iii) varit utsatt för officiella anklagelser eller sanktioner av övervakande eller lagstiftande myndigheter och ingen av dessa har av domstol förbjudits att agera som ledamot i styrelse eller ledande befattningshavare eller att på annat sätt idka näringsverksamhet sedan 1 januari 2011.

# Aktien och ägarförhållanden

## Aktiekapitalet

Enligt Real Holdings bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet skall utgöra lägst 9 800 000 och högst 39 200 000 kronor. Antalet utestående aktier ska vara lägst 4 900 000 och högst 19 600 000. Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2, samtliga med ett kvotvärde om två (2,00) kronor. Vid tidpunkten för Prospektets avgivande uppgår antalet aktier till totalt 5 378 109, bestående av 3 525 000 stamaktier av serie A, 1 640 924 stamaktier av serie B, och 212 185 av serie PREF1. Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Prospektets avgivande till 10 756 218,00 kronor. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavande till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Samtliga uppmitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

## Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Förändrat belopp	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00	25 000		50 000,00	2011-09-20
Nyemission, kontant	2 000 000,00	1 000 000		2 050 000,00	2014-01-20
Nyemission, kontant	1 250 000,00	625 000		3 300 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	750 000,00	375 000		4 050 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	3 000 000,00	1 500 000		7 050 000,00	2015-05-15
Nyemission, apport	270 000,00		135 000	7 320 000,00	2015-12-09
Nyemission, kvittning	2 552 218,00	1 198 924	77 185	9 872 218,00	2015-12-23
Nyemission, kvittning	884 000,00	442 000		10 756 218,00	2016-01-12

Antalet aktier är justerat för den sammanläggning som beslutades på bolagsstämman den 15 december 2015.

## Bemyndiganden

Bolagsstämman den 11 maj 2015 i Real Holding bemyndigade styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Emissionerna skall kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv. Villkoren skall vara marknadsmässiga.

## Ägarstruktur

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal PREF1	Röster, %	Kapital, %
Bengt Linden, privat och genom bolag	1 450 000	165 000		37,13%	30,03%
Tuve Holding AB	705 000			17,46%	13,11%
Kvalitena AB (publ)	705 000			17,46%	13,11%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	660 000	48 000		16,70%	13,16%
Threshold AB			103 000	0,26%	1,93%
Övriga	5 000	1 427 924	109 185	10,99%	28,66%
Totalt	3 525 000	1 640 924	212 185	100%	100%

## Handelsplats

Bolaget har ansökt om upptagande av stamaktierna av serie B till handel på Nasdaq First North. Förutsatt godkännande är beräknad första handelsdag omkring den 11 mars 2016. Offentliggörande avseende första handelsdag på Nasdaq First North kommer att göras genom pressmeddelande senast tre dagar före första handelsdagen.



### Certified Adviser

Bolagets Certified Adviser är Mangold Fondkommission. Avtalet med Mangold Fondkommission är löpande med 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Mangold Fondkommission äger inga aktier i Bolaget per datumet för Prospektets avgivande.

### Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Mangold Fondkommission som Bolagets likviditetsgarant för det fall stamaktierna av serie B noteras. Som likviditetsgarant kommer Mangold Fondkommission att ställa köp- och säljkurser till en spread om 4 procent till 15 000 kronor på vardera sida för att förbättra likviditeten i handeln av Bolagets aktier.

### Rättigheter som sammanhänger med aktierna

Samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare i samband med Erbjudandet.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna. Preferensaktierna har även företrädesrätt över stamaktierna angående rätt till andel av eventuella överskott vid likvidation. Om Bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie om 350 kronor och inestående belopp för serie PREF1 samt 200 kronor och inestående belopp för serie PREF2.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimigränsen, kan ske genom inlösen av preferensaktier efter beslut av bolagsstämma.

### Rätt till utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnittet ”Bolagsordning”. Om aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”.

### Utdelning och utdelningspolicy

Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. För mer information vänligen se avsnittet ”Bolagsordning”. Vad gäller stamaktierna har styrelsen inte för avsikt att föreslå att lämna någon utdelning det närmsta året utan att eventuella överskott återinvesteras i verksamheten för att användas för fortsatt expansion. Styrelsen har för avsikt att ompröva utdelningspolicyn årligen.

### Anslutning till Euroclear

Real Holding är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

### Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns inga aktiebaserade incitamentsprogram i Real Holding.

### Teckningsoptioner

Det finns inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i Real Holding.

### Konvertibla skuldebrev

Det finns inga utfärdade konvertibla skuldebrev i Real Holding.

### Lock-up avtal

Daniel Andersson, Bengt Linden samt Lennart Molvin har, privat samt genom bolag, förbundit sig att inte utan Mangolds skriftliga medgivande avyttra stamaktier av serie B i Bolaget under en period om 12 månader från första dagen för handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Sammantaget omfattas 223 000 stamaktier av serie B av åtagandet, vilket motsvarar cirka 4,1 procent av antalet aktier i Bolaget innan Erbjudandet.

### Stabiliseringsliknande åtgärder

I samband med Erbjudandet kan Mangold komma att genomföra åtgärder som stabiliserar och bibehåller aktiernas kurs på nivåer som annars kanske inte skulle råda på marknaden. Se vidare detaljer på sidan 58 under ”Stabiliseringsliknande åtgärder”.

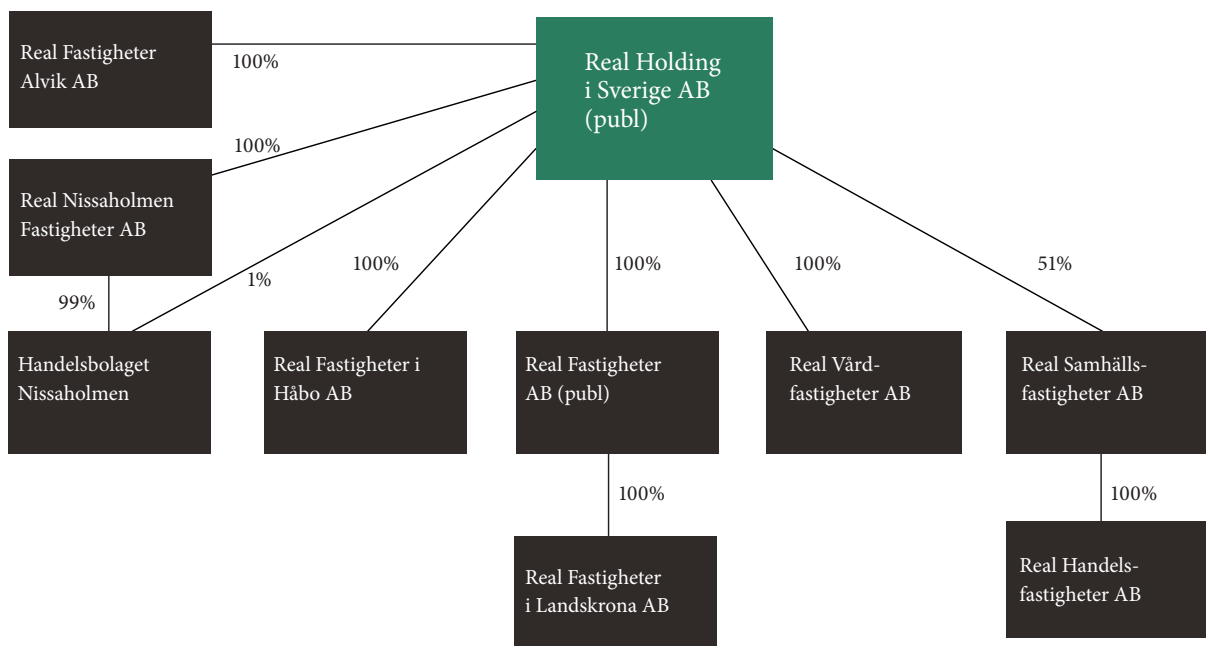
# Legala frågor och kompletterande information

## Allmänt

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Real Holding i Sverige AB (publ) som är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556865-1680 och har säte i Stockholm.

Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011. Bolaget regleras av aktiebolagslagen.

## Legal struktur



Samtliga Real Holdings dotterbolag är bildade i Sverige. Real Holding är beroende av sina dotterbolag för sin verksamhet då de intäktsdrivande fastigheterna ligger i dotterbolagen.

## Twister och rättsliga processer

Real Holding är inte, och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma, under de senaste tolv månaderna som nyligen har haft eller kunnat få betydande effekter på Real Holdings finansiella ställning eller lönsamhet.

## Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Real Holding har ingått samt avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Real Holding per dagen för Prospektets avgivande. Redogörelsen omfattar inte avtal som ingåtts som ett led i den löpande affärsverksamheten.

## Förvärv av Nissaholmen och Kalmarrondellen

Real Holding ingick i oktober 2015 två aktieöverlåtelseavtal (med tilläggsavtal daterade i december 2015) avseende förvärv av samtliga aktier i Nissaholmen Fastigheter AB ("Nissaholmen") (nu namnbytt till "Real Nissaholmen Fastigheter AB") och en (1) procent av Handelsbolaget Nissaholmen ("HB Nissaholmen") samt samtliga aktier i Kalmarrondellen Fastighetsförvaltning AB ("Kalmarrondellen") (nu namnbytt till "Real Fastigheter i Håbo AB") av säljaren Threshold AB. Real Holding tillträdde aktierna och handelsbolagsandelen den 4 december 2015.

Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Henja 10:4 samt Gislaved Verkstaden 2. HB Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Anderstorps-Törås 2:252. Kalmarrondellen är lagfaren ägare till fastigheterna Håbo Dyarne 5:96 och 5:108 samt Håbo Dyarne 5:100 och 3:5.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna i Nissaholmen och Kalmarrondellen betalades delvis kontant och delvis genom emittering av preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding till säljaren (dvs. genom apportemission). Därtill reglerade respektive övertog Real Holding vissa skulder i förhållande till säljaren och målbolagen. Säljaren ska inom 60 dagar från tillträdesdagen upprätta ett tillträdesbokslut för beräkning av den slutgiltiga köpeskillingen. Eventuell skillnad mellan den preliminära köpeskillingen och den slutgiltiga köpeskillingen ska regleras kontant mellan parterna. Köpeskillingen för andelen i HB Nissaholmen betalades kontant.

I aktieöverlåtelseavtalen lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter som får framställas inom två månader från det att skatten blev slutligen fastställd, dock senast sex år från tillträdesdagen). Avtalen innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

### Förvärv av Tomleo

Real Fastigheter ingick i oktober 2015 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Tomleo AB ("Tomleo") (nu namnbytt till "Real Fastigheter Alvik AB") av säljaren Ulla Sandberg Media AB. Enligt ändrings- och tilläggsavtal daterat i december 2015 inträdde Real Holding som part i aktieöverlåtelseavtalet och övertog Real Fastigheters samtliga rättigheter och skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtalet. Real Holding tillträdde aktierna i Tomleo den 14 december 2015. Real Fastigheter Alvik AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Snigelhuset 4.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna i Tomleo betalades kontant. Säljaren ska inom 60 dagar från tillträdesdagen upprätta ett tillträdesbokslut för beräkning av den slutgiltiga köpeskillingen. Eventuell skillnad mellan den preliminära köpeskillingen och den slutgiltiga köpeskillingen ska regleras kontant mellan parterna. Real Holding har dessutom löst Real Fastigheter Alvik ABs koncerninterna skulder.

I aktieöverlåtelseavtalet lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 60 kalenderdagar från det att Real Holding upptäckte bristen och under alla förhållanden inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter och sociala avgifter som får framställas inom 90 dagar från det att lagakraftvunnet avgörande kommit Real Holding till handa). Avtalet innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

### Förvärv av Karlskrona

Real Samhällsfastigheter AB har i juni 2015 ingått två aktieöverlåtelseavtal (med tilläggsavtal daterade den 9 november 2015 och den 21 december 2015) enligt vilka Real Samhällsfastigheter AB ska förvärva Jernhusen Stockholm 129 AB och Jernhusen Stockholm 131 AB av säljaren Jernhusen Holding 4 AB senast den 1 april 2016 eller den tidigare dag som parterna kommer överens om.

Enligt aktieöverlåtelseavtalen ska Jernhusen Stockholm 129 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:54 och Jernhusen Stockholm 131 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 (fastigheterna benämns gemensamt som "Karlskrona") på tillträdesdagen. Real Samhällsfastigheter AB har rätt att starta och driva detaljplanearbete gällande de byggrätter som planeras på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74.

Då Real Samhällsfastigheter AB inte kunnat tillträda bolagen såsom tidigare avtalat har parterna i tilläggsavtalen daterade den 9 november 2015 kommit överens om att Real Samhällsfastigheter AB, utöver den avtalade preliminära köpeskillingen om totalt cirka 44 MSEK ska erlagga en tilläggsköpeskillning om drygt 450 000 SEK. Real Samhällsfastigheter AB har i samband med undertecknandet av tilläggsavtalet daterat den 21 december 2015 erlagt en handpenning om totalt 5,8 MSEK till säljaren. För det fall Real Samhällsfastigheter AB inte kan erlagga köpeskillingen samt tilläggsköpeskillingen till fullo på tillträdesdagen ska handpenningen omedelbart förverkas och betraktas som ett vite och tillfalla säljaren utan något krav på motprestation från säljaren. Förverkandet av handpenningen minskar inte säljarens rätt till skadestånd eller annan ersättning enligt aktieöverlåtelseavtalen men ska räknas av från eventuell ersättning.

### Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun. Köpeskillingen erlades genom att Real Landskrona utfärdade ett enkelt skuldebrev till Daniel Andersson om 3 MSEK. Betalning av skuldebrevet ska ske genom att Real Landskrona övertar eller löser Daniel Anderssons lån i Ålandsbanken om samma belopp efter att Real Landskrona förvärvat fastigheten Trekanten 30 som står som säkerhet för lånet. Diskussioner pågår för närvarande om att finna en annan finansieringslösning. Daniel Andersson är lagfaren ägare till Trekanten 30. Real Landskrona ska ansöka om lagfart för Trekanten 30 så snart finansieringen är färdigställd.

### Roslags Näsby

Real Holding har i november 2015 ingått ett avtal enligt vilket Bolaget har rätt men inte skyldighet att förvärva

fastigheter i Roslags Näsby i Täby kommun samt ta över utvecklingsprojekt avseende dessa fastigheter. Fastigheters pris är ännu inte fastställda utan sammanhänger med framtagande av detaljplan. Bolaget räknar med en byggrätt om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Om tillträde sker beräknas detta ske under våren 2016.

### Brygglåneavtal

Bolaget har november 2015 ingått ett antal brygglåneavtal ("Brygglåneavtalen") enligt vilka Bolaget lånar totalt cirka 200 MSEK ("Brygglånet") av ett antal långgivare. Brygglåneavtalen ersätter tidigare ingångna låneavtal för två tidigare brygglånefinansieringar om cirka 75 MSEK respektive 125 MSEK (de "Gamla Brygglåneavtalen"). Brygglånet har använts och ska användas primärt till förvärv och i förekommande fall finansiering av Nissaholmen, Kalmarronden, Tomleo och Karlskrona. Hela Brygglånet kommer därmed inte att utnyttjas. Brygglånet ska återbetalas senast den 29 februari 2016. Real Holding avser att återbetala Brygglånet bland annat med hjälp av likviden från Obligationsemissionen.

På de Gamla Brygglåneavtalen har det löpt en årlig ränta om 15 procent. Långgivarnas fordringar avseende upplupen ränta ska kvittas mot nyemitterade preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding. På Brygglåneavtalen löper ingen ränta utan långgivarna har rätt till en räntekompensation om 5 procent av kapitalbeloppet vilken ska kvittas mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding. Båda kvittningarna ska ske senast den 31 december 2015. Om så inte sker på grund av omständigheter som inte beror på långgivaren ska upplupen ränta och räntekompensationen återbetalas kontant av Bolaget senast den 8 januari 2016. Totalt avser kvittningen 771 847 preferensaktier av serie PREF1 och 9 759 236 stamaktier av serie B (innan sammanläggning), vilket motsvarar en total fordran på Bolaget om cirka 29 MSEK.

### Emissionsgarantiavtal

Real Holding har under december 2015 ingått ett antal emissionsgarantiavtal enligt vilket garanterna garanterar 100 procent av Företrädesemissionen. Se mer om dessa avtal under avsnittet "Villkor och anvisningar – Garantiåtaganden" ovan.

### Emissionsgarantiavtal och kvittningsavtal

Real Holding ingick i mars och maj 2015 emissionsgarantiavtal enligt vilka garanterna garanterade teckning i preferensaktieemissionen från juni 2015 vilken sedan drogs tillbaka, se mer ovan under "Kommentar till den finansiella utvecklingen". Real Holding har kommit överens med garanterna att deras fordringar avseende garantiersättning ska kvittas mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding.

## Avtal och transaktioner med närstående

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

### Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun, varvid även ett enkelt skuldebrev ställdes ut till Daniel Andersson. Se mer om detta avtal och skuldebrevet under rubriken "Väsentliga avtal" ovan.

### Inlåning från aktieägare

Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag och räntevillkor är ännu inte fastställda. Bolaget har i januari 2016 lånat cirka 37 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag och räntevillkor är ännu ej fastställda.

### Kvittning av fordringar till styrelseledamöter

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar till styrelseledamöterna Bengt Linden och Lennart Molvin om totalt 350 000 SEK mot stamaktier av serie B.

### Kvittning av garantiersättning

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar avseende garantiersättning till Bengt Linden AB som ägs av styrelseledamoten och aktieägaren Bengt Linden samt till Konstad i Malmö AB som ägs av verkställande direktör och aktieägare Daniel Andersson. Fordringarna om garantiersättning har kvittats mot stamaktier av serie B.

### Emissionsgarantiavtal

LMK Ventures AB, Bernhard von der Osten-Sacken, Gryningskust Holding AB, Astuti Invest AB och Andreas Bonnier som är aktieägare i Real Holding har ingått emissionsgarantiavtal med Real Holding. Ovan angivna garantier ingick samtliga emissionsgarantiavtalet innan de blev aktieägare. Se mer om dessa avtal under avsnittet "Väsentliga avtal" samt "Villkor och anvisningar – Garantiåtaganden" ovan.

## Aktieägaravtal

Real Holding och Karin Petterssons Familjestiftelse har ingått ett aktieägaravtal avseende ägandet i Real Samhällsfastigheter daterat den 27 mars 2015. Enligt avtalet åtar sig respektive part att, vid behov, tillskjuta nödvändigt belopp för genomförande av olika projekt. Beslut om investeringar (liksom många andra beslut) förutsätter dock att det biträds av Real Holding.

I övrigt existerar det inga andra aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Real Holding i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

## Immateriella rättigheter

Förutom firmanamnet är Bolaget är innehavare till domännamnen realholding.se och realfastigheter.se men innehar därutöver inga immateriella rättigheter.

## Försäkringar

Styrelsen bedömer att Real Holding har ett för verksamhetens bedrivande fullgott försäkringsskydd. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av dess försäkringar.

## Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och såvitt Real Holding känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som har offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Real Holding känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Real Holding eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke.

## Stabiliseringsliknande åtgärder

I samband med Erbjudandet kan Mangold Fondkommission komma att genomföra åtgärder som stabiliserar eller bibehåller aktiernas kurs. Dessa stabiliseringsliknande åtgärder kommer inte att genomföras till högre priser än priset i Erbjudandet, 7,50 SEK. Sådan stabilisering syftar till att stöjda marknadspriset på aktierna i syfte att balansera det eventuella säljtryck som kan komma att finnas och kan komma att genomföras under en period från och med den första handelsdagen i Bolagets aktier på Nasdaq First North till och med dagen som faller 30 kalenderdagar därefter. Stabiliseringsliknande åtgärder innefattar transaktioner som stabiliserar, upprätthåller eller på annat sätt påverkar marknadspriset på aktierna. Stabiliseringsliknande transaktioner utgörs av vissa bud eller köp som görs i syfte att förhindra eller fördröja en nedgång i aktiernas marknadspris. Mangold Fondkommission är inte skyldigt att vidta stabiliseringsliknande åtgärder. Det finns således ingen garanti att stabiliseringsliknande åtgärder kommer att vidtas. Om stabiliseringsliknande åtgärder vidtas kan åtgärderna när som helst komma att upphöra efter Mangold Fondkommissions beslut utan föregående meddelande. Mangold Fondkommissions förvärv av aktier i samband med stabiliseringsliknande åtgärder, kan på Mangold Fondkommissions begäran neutraliseras genom en minskad övertilldelning. Stabiliseringsliknande åtgärder ska inte sammantaget kunna medföra att Mangold Fondkommission förvärvar 223 000 aktier. Till följd av de stabiliseringsliknande åtgärderna kan börskursen eller marknadspriset på aktierna som Bolaget gett ut vara högre än vad som annars skulle varit fallet på marknaden. Stabiliseringsliknande åtgärder kan också leda till att börskursen eller marknadspriset hamnar på en nivå som inte är hållbar på sikt. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras i syfte att stöjda marknadspriset på aktierna som är högre än 7,50 SEK per aktie. Senast en vecka efter slutet på perioden under vilken stabiliseringsliknande åtgärder kan vidtas kommer det att offentliggöras av Mangold Fondkommission huruvida stabiliseringsliknande åtgärder utfördes eller inte, det datum då stabiliseringsliknande åtgärder inleddes, det datum då sista stabiliseringsliknande åtgärden utfördes och det prisintervall inom vilket stabiliseringsliknande åtgärder utfördes (för vart och ett av de datum under vilka stabiliseringsliknande åtgärder utfördes).

# Ägar- och bolagsstyrning

## Lagstiftning och bolagsordning

Real Holding tillämpar svensk aktiebolagslag samt följer Real Holding de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, se vidare i avsnitt ”Bolagsordning”.

## Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning behöver i dagsläget inte tillämpas för bolag vars aktier inte är föremål för handel. Den är således inte obligatorisk för Real Holding, och Bolagets styrelse har för närvarande inga planer på att tillämpa den annat än i de delar som styrelsen anser relevant för Bolaget och dess aktieägare.

## Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Real Holdings angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid har rätt att delta på bolagsstämman och rösta för samtliga sina aktier. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda daterad fullmakt för ombudet. Årsstämman i Bolaget skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om bland annat fastställelse av Bolagets resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande, revisor, fastställande av arvoden till styrelse och revisor, samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen. Extra bolagsstämma hålls då styrelsen, eller i förekommande fall aktieägare, finner skäl därtill enligt Aktiebolagslagen.

## Årsstämman 2015

På årsstämman den 11 maj 2015 fastställdes årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Årsstämman beslutade dessutom om att anta ny bolagsordning, en preferensaktieemission om högst 265 MSEK (vilken senare drogs tillbaka), nytt emissionsbesmyndigande samt val av ny revisor.

## Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Real Holding ska bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period om ett år. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Årsstämman 2015 beslutade att något styrelsearvode inte ska utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

## Revisor

Vid bolagsstämman den 11 maj 2015 utsågs Johan Kaijser från revisionsbolaget MAZARS SET Revisionsbyrå AB intill tiden för nästan årsstämma. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Ersättning till revisorn utgår enligt godkänd löpande räkning.

Tidigare revisor från december 2013 till 11 maj 2015 var Håkan Kantoft från revisionsbolaget Dillon International AB. Håkan är auktoriserad revisor sedan 1986 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1986. Anledningen till bytet av revisor är att Bolaget vill ha en Stockholmsbaserad revisor.

## Extra bolagsstämma december 2015

På extra bolagsstämma den 15 december 2015 beslutade bolagsstämman att genomföra två kvittningsemissioner avseende fordringar mot Bolaget (se mer om dessa fordringar under rubriken ”Väsentliga Avtal”). Fordringarna ska kvittas mot stamaktier av serie B respektive preferensaktier av serie PREF1. Bolagsstämman beslutade även att genomföra en sammanläggning av Bolagets aktier där varje tiotal (10) aktier slogs samman till en (1) aktie. En ny bolagsordning där erforderliga ändringar gjorts efter sammanslagningen antogs.

## Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

<b>Ersättningar 2015</b>	<b>Grundlön/arvode</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Pensions- kostnad</b>	<b>Bilförmån</b>	<b>Summa</b>
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	450 000	0	0	0	450 000
Övrig ledning	450 000	0	0	0	450 000
<b>Summa</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>900 000</b>

<b>Ersättningar 2014</b>	<b>Grundlön/arvode</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Pensions- kostnad</b>	<b>Bilförmån</b>	<b>Summa</b>
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	76 000	0	0	21 396	97 396
Övrig ledning	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>76 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 396</b>	<b>97 396</b>

Inga ersättningar utgick till styrelse eller ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2013.

Det finns inga avtal om avgångsvederlag, avsatta eller upplupna belopp till någon anställd eller styrelseledamot i Real Holding efter avträdande av tjänst. Totalt kommer ersättningar om 125 000 kronor per månad att utgå till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2016. Det finns inga avtal gällande bonusar eller annan rörlig ersättning för ledande befattningshavare.

# Bolagsordning

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL), org. nr. 556865-1680

## 1 BOLAGETS FIRMA

Bolagets firma är Real Holding i Sverige AB (publ).

## 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagsstämma skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.

## 3 BOLAGETS VERKSAMHET

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

## 4 AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 9 800 000 och högst 39 200 000 kronor.

## 5 ANTAL AKTIER

Antal aktier skall vara lägst 4 900 000 och högst 19 600 000 stycken.

## 6 AKTIESLAG OCH RÖSTVÄRDE

- 6.1 Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.
- 6.2 Varje stamaktie av serie A skall ha ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B skall ha ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 skall ha ett röstvärde om en (1) röst.

## 7 FÖRETRÄDESRÄTT VID EMISSION

- 7.1 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier i samtliga aktieslag skall aktieägare äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- 7.2 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett, två eller tre aktieslag skall samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

- 7.3 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emission gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

- 7.4 Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

- 7.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## 8 FÖRETRÄDESRÄTT VID VINSTUTDELNING

- 8.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1, totalt tjugo (20) kronor, med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per preferensaktie, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2, totalt tio (10) kronor, med kvartalsvis utbetalning om två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning enligt ovan.
- 8.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie av serie PREF1 och två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie av serie PREF2. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag (där bankdag utgör dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag) skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 8.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp Serie PREF1 respektive Innestående Belopp Serie PREF2 (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie, varvid preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning



- av Innestående Belopp Serie PREF1. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 8.4 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF1 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF1"). Innestående Belopp Serie PREF1 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 8.5 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF2 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan två kronor och femtio öre (2,50) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF2"). Innestående Belopp Serie PREF2 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER**
- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier av en viss serie som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av den aktuella serien som varje preferensaktieägare av den aktuella serien äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av en viss serie kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av den aktuella serien som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF1 skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara tvåhundra (200) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF2 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.
- 9.4 Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättsens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.
- 10 BOLAGETS UPPLÖSNING**
- 10.1 Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1 beräknas som summan av trehundrafemtio (350) kronor och Innestående Belopp Serie PREF1, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2 beräknas som summan av tvåhundra (200) kronor och Innestående Belopp Serie PREF2. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 att erhålla nämnda belopp.
- 10.2 Preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
- 11 STYRELSE**
- Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter.
- 12 REVISOR**
- Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.
- 13 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA**
- 13.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
- 13.2 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.
- 13.3 För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget den dag

som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

13.4 För att aktieägare skall få medföra högst två biträden på bolagsstämman måste aktieägaren anmäla antalet biträden till bolaget på sätt och tid som anges i föregående stycke rörande aktieägares egen anmälningsplikt.

#### **14 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA**

**På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av minst en justeringsman
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om,
  - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkningen
  - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust
- c. enligt den fastställda balansräkningen
- c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
11. Val av styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
12. Beslut om valberedningen
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
14. Stämmans avslutande

#### **15 RÄKENSKAPSÅR**

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

#### **16 AVSTÄMNINGSBOLAG**

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1988:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

---

Antagen på bolagsstämma den 15 december 2015.

# Skattekonsekvenser i Sverige

*Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Stamaktier. Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där Stamaktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då företag innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av Stamaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.*

## Beskattning av fysiska personer

### Avyttring av stamaktier

Fysiska personer (och dödsbon efter personer som hade skatterettsligt hemvist i Sverige) beskattas för all kapitalinkomst, såsom utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgift). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Preferensaktier i Real Holding och Stamaktier i Real Holding anses exempelvis därvid inte vara av samma slag och sort. Inte heller anses betalda och tecknade aktier (BTA) vara av samma slag och sort som Stamaktier, förrän beslutet om Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

### Utdelning på stamaktier

Utdelning på marknadsnoterade aktier är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer (och dödsbon) beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

För fysiska personer bosatta i Sverige och dödsbon innehålls preliminärskatt avseende utdelning av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att skatt innehålls.

## Beskattning av juridiska personer

### Avyttring av stamaktier

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. För sådana aktier är kapitalvinster normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter som erhållits i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger.

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

### Utdelning på stamaktier

För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler och då är utdelningen normalt skattefri.

## Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning på aktier i svenska aktiebolag. Kupongskattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Sådan aktieägare kan dock bli föremål för beskattning där denne har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio närmast föregående kalenderåren vid något tillfälle har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

# Skattekonsekvenser i Norge

*Det följande är en kortfattad framställning av de viktigaste skattemässiga konsekvenserna till följd av ägande och realisation av Stamaktier i Real Holding i enlighet med gällande norsk lagstiftning. Framställningen är inte uttömmande och innehåller bland annat inte konsekvenserna av anställdas förvärv av aktier till underkurs eller förmögenhetsbeskattning. Framställningen är riktad mot juridiska personer, huvudsakligen i form av aktiebolag, samt fysiska personer.*

## Globala inkomstprincipen (No: Globalinntektsprinsippet)

Juridiska personer som är hemmahörande i Norge och fysiska personer som är skattemässigt bosatta i Norge, är som huvudregel skattepliktiga i Norge för hela sin förmögenhet och sin inkomst enligt norsk rätt (globala inkomstprincipen). Detta gäller oavsett om förmögenheten/inkomsten befinner sig/förvärvas i Norge eller utomlands. Vid skatteskyldighet i Norge ska förmögenhet och inkomst fastställas och dateras (No: tidfestes) enligt norska skatteregler.

## Beskattning av fysiska personer

### Realisation av stamaktier

För fysiska personer beskattas realisation av Stamaktier som kapitalinkomst med en skattesats om 25 procent (effektiv skattesats om 28,75 procent från 1 januari 2016).

Vinst/förlust beräknas som skillnaden mellan utgångsvärdet (försäljningssumman) och ingångsvärdet (köpesumman). Kostnader i samband med förvärv av aktier läggs till aktiens ingångsvärde, och kommer att dras av vid en skattepliktig vinst eller öka en avdragsgill förlust. Realisationskostnader reducerar aktiens utgångsvärde, och kommer att dras av genom vinst/förlustberäkningen. Eventuellt oanvänt schablonavdrag (No: skjermingsfradag) som inte har medfört utdelning, kan hänföras till avdrag i vinst.

Förlust vid realisation av Stamaktier är avdragsgill. Oanvänt schablonavdrag kan inte fastställa eller öka en avdragsgill förlust.

Vinst eller förlust föreläggs under det året som äganderätten övergår.

### Utdelning på stamaktier

För fysiska personer beskattas mottagen utdelning utöver schablonavdraget med en skattesats om 25 procent (effektiv skattesats om 28,75 procent från 1 januari 2016). Schablonavdraget motsvarar en schablonmässigt fastställd riskfri normalavkastning per inkomstår vilket beräknas som en procentandel av ingångsvärdet.

## Beskattning av juridiska personer

### Realisation av stamsaktier

På grund av den så kallade undantagsmetoden (No: fritaksmetoden) kommer vinster från realisation av Stamaktier i Real Holding vara befriade från beskattning

i Norge för norska aktiebolag och för vissa andra bolag. Se nedan om förhållandet mellan norsk och svensk beskattning. På liknande sätt kommer bolagen inte att ha rätt att dra av förluster vid försäljning av Stamaktierna.

Skattesatsen i de fall där undantagsmetoden inte är tillämplig är 25 procent.

### Utdelning på stamaktier

Utdelning från ett svenskt aktiebolag omfattas också av undantagsmetoden och kommer att vara befriad från beskattning i Norge (med undantag för 3 procent, se mer nedan) för ett aktiebolag som är skattemässigt hemmahörande i Norge.

Bolag som är hemmahörande i Norge och som omfattas av undantagsmetoden, ska dock intäktsredovisa 3 procent av den aktieutdelning som faller in under undantagsmetoden. Den schablonmässiga intäktsredovisningen på 3 procent genomförs oavsett storleken på de faktiska kostnader som är avdragsgilla. Reglerna om schablonavdrag gäller inte vid denna intäktsredovisning.

Skattesatsen i de fall där undantagsmetoden inte är tillämplig är 25 procent.

## Förhållandet mellan norsk och svensk skatt

Fysiska personer som är skattemässigt bosatta i Norge blir som huvudregel skattepliktiga i Norge för avkastning och vinst på de svenska Stamaktierna i Real Holding. Juridiska personer blir som huvudregel inte skatteskyldiga i Norge på grund av undantagsmetoden (3 procent intäktsredovisas av utdelningen).

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige (till exempel eftersom de är skattemässigt bosatta/hemmahörande i Norge) dras källskatt i Sverige på utdelningar från svenska bolag. Den generella källskattesatsen i Sverige är 30 procent, se avsnittet om skattefrågor i Sverige. De nordiska skatteavtalen reducerar källskattesatsen till 15 procent. Om det felaktigt dras en källskatt på 30 procent i Sverige, kan man begära återbetalning av skillnaden mellan 15 procent och 30 procent. När utdelningen sedan beskattas i Norge (fullt ut för fysiska personer och med 3 procent för juridiska personer) kan det medges avdrag i inkomstskatten med det belopp som motsvarar den skatt som betalats i Sverige.

Realisationsvinster ska enligt skatteavtal bara beskattas i Norge.

# Skattekonsekvenser i Finland

*Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande finsk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Stamaktier. Sammanfattningen vänder sig till fysiska och juridiska personer som är allmänt skattskyldiga i Finland om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där Stamaktierna innehas av öppna bolag (handelsbolag) eller kommanditbolag, samfund (Fi: yhteisö) som inte utövar affärverksamhet eller samfund (Fi: yhteisö) som är befriade från inkomstskatt. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri överlåtelsevinst (inklusive avdragsförbud vid överlåtelseförlust) och skattefria överlåtelsevinster, som kan bli tillämpliga för en kvalificerad aktieägare i bolagsform som äger minst 10 procent av aktierna i bolaget. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare. Innehavare av Stamaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall i Finland och utomlands. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.*

## Beskattnings av fysiska personer

### Avyttring av stamaktier

Ägande av Stamaktier utlöser i sig ingen beskattning i Finland. Vinsten som erhålls vid överlåtelse av Stamaktier i ett svenskt bolag är skattefri eller skattepliktig för en allmänt skattskyldig person i Finland under samma förutsättning som vid överlåtelse av aktier i ett finskt bolag. Fysiska personer och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Finland beskattas för all kapitalinkomst såsom dividend, överlåtelsevinst och annan kapitalinkomst. Skattesatsen är 30 procent (34 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 euro).

Vinst respektive förlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för eventuella kostnader för vinstens förvärvande som till exempel förmedlingsarvodet och expeditonsavgifter, och anskaffningsutgiften (inköpspriset).

I stället för inköpspris och kostnader för vinstens förvärvande kan en fysisk person dra av en s.k. presumtiv anskaffningsutgift. Den presumtiva anskaffningsutgiften är 20 procent av försäljningspriset eller 40 procent om aktierna ägts i minst 10 år. Den presumtiva anskaffningsutgiften anses inkludera försäljningskostnaderna. Om den presumtiva anskaffningsutgiften används kan försäljningskostnaderna inte dras av separat från försäljningspriset.

I Finland tillämpas den s.k. FIFO-principen (First In, First Out). De äldsta återstående aktierna säljs således alltid först. I samband med försäljningen dras också aktiernas inköpspris av från försäljningspriset i den ordningsföljd som aktierna har förvärvats. Om aktierna förvärvats i en annan valuta än euro, beräknas inköpspriset genom att valutavärdet räknas om till euro enligt anskaffningsdagens valutakurs.

Förluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalinkomster

under samma år och under de följande fem åren efter överlåtelsen.

Oaktat det som har beskrivits ovan, är överlåtelsevinster från försäljning av egendom skattefri för en fysisk person som är allmänt skattskyldig i Finland, under förutsättning att de sammanlagda försäljningspriserna av all under kalenderåret överlåtten egendom uppgår till högst 1 000 euro. På motsvarande sätt är överlåtelseförluster inte avdragsgilla förutsatt (i) att anskaffningsutgifterna, för all under skatteåret överlåtten egendom, uppgår till högst 1 000 euro samt (ii) att de sammanlagda försäljningspriserna, av all under skatteåret överlåtten egendom, samtidigt uppgår till högst 1 000 euro. I detta sammanhang beaktas dock inte försäljningspriser eller anskaffningsutgifter för överlåtelse av sådan egendom från vilken vinsten särskilt föreskrivits att vara skattefri (såsom t.ex. överlåtelse av egen stadigvarande bostad).

### Dividender på stamaktier

Skatteplikten för dividender på svenska aktier bestäms i Finland på samma sätt som för dividender från finska noterade bolag.

Om de erhållna dividenderna från Stamaktierna inte hör till aktieägarens näringsverksamhet, anses 85 procent vara skattepliktig kapitalinkomst som beskattas med en skattesats om 30 procent (34 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 euro). De resterande 15 procenten av dividenden är skattefri inkomst.

Om Stamaktierna däremot hör till aktieägarens näringsverksamhet, är 85 procent av dividenden som en fysisk person erhåller från ett noterat bolag skattepliktig inkomst av näringsverksamhet. Den delen beskattas delvis som förvärvsinkomst enligt en progressiv skatteskala och delvis som kapitalinkomst med en skattesats om 30 procent (34 procent för den del av kapitalinkomsten som under kalenderåret överstiger 30 000 euro). De resterande 15 procenten är skattefri inkomst.

## Beskattning av finska aktiebolag

### Avyttring av stamaktier

Vinst som erhålls vid avyttring av aktier är i huvudsak beskattningsbar inkomst hos aktiebolaget. Aktierna kan vara aktiebolagets anläggnings-, omsättnings-, investerings- eller finansieringstillgång. Hur överlåtelse och nedskrivning av aktierna behandlas i beskattningen av bolaget varierar beroende på vilket slag av tillgång det är frågan om. Aktierna kan även tillhöra aktiebolagets egendom som hör till inkomstkällan av annan verksamhet. Den finska inkomstskattelagens bestämmelser tillämpas på vinster som uppkommer vid överlåtelse av egendom som hör till inkomstkällan av annan verksamhet.

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga överlåtelsevinster och dividender, som inkomst av näringsverksamhet. På motsvarande sätt är anskaffningspriset en avdragbar kostnad vid beskattning av bolaget i samband med överlåtelser. Skattesatsen för aktiebolag är 20 procent.

Överlåtelsevinsten från aktier som utgör anläggningsstillgångar i ett finskt aktiebolag kan ändå vara skattefria om bolaget äger minst 10 procent av aktiekapitalet i bolaget vars aktier överläts.

I de fall det uppkommer en avdragbar förlust vid överlåtelse av aktier som tillhör det säljande bolagets anläggningstillgångar, kan en sådan förlust endast dras av mot vinst som uppkommit vid överlåtelse av aktier som tillhört bolagets anläggningstillgångar under det skatteår som förlusten uppkommit eller under de fem därpå följande åren. Avdragbar förlust som uppkommit vid överlåtelse av aktier som tillhört andra tillgångar än anläggningstillgångar kan dras av från det beskattningsbara resultatet under det skatteår som förlusten har uppkommit och under de tio därpå följande åren på det sätt som regleras i de allmänna bestämmelserna angående förlustutjämning.

### Dividender på stamaktier

Som regel är dividenden som ett finskt aktiebolag erhåller från ett svenskt noterat aktiebolag en helt skattepliktig inkomst. Dividend anses dock vara en helt skattefri inkomst för en finsk dividendtagare i nedan nämnda situation.

Dividend som ett finskt bolag erhåller från ett svenskt noterat aktiebolag anses vara en helt skattefri inkomst om det är fråga om ett sådant bolag som avses i artikel 2 i

moder-dotterbolagsdirektivet (2011/96/EU) och dividendtagaren äger direkt minst 10 procent av kapitalet i det noterade bolaget som gör dividenden.

Om aktieägarens ägarandel i det svenska noterade aktiebolaget som gör dividenden understiger 10 procent, är dividenden helt skattefri om också dividendtagaren är ett noterat bolag. Dessutom krävs det att bolaget som gör dividenden är ett sådant bolag som avses i artikel 2 i moder-dotterbolagsdirektivet (2011/96/EU). Om aktierna ändå hör till aktieägarens investeringstillgångar är 75 procent av dividenden beskattningsbar inkomst och resterande 25 procent är skattefri inkomst. Endast bank-, försäkrings- och pensionsanstalter kan ha investeringstillgångar.

## Avräkning av utländsk skatt i Finland

Om en person som är allmänt skattskyldig i Finland betalat statlig inkomstskatt på inkomst som uppkommit på basis av aktieäggande i det land som är den skattemässiga hemviststaten för det bolag vars aktier den skattskyldige äger anser man att dubbelbeskattning har uppkommit. Denna dubbelbeskattning undanröjs i Finland genom att man avräknar utlandsinkomsten eller befriar den från skatt i Finland.

I fall den skattskyldige begär avdrag på grund av dubbelbeskattning kan man, från den skatt som en allmänt skattskyldig inkomsttagare betalar i Finland, dra av sådan skatt som den skattskyldige kan visa att denne har betalat utomlands för samma inkomst under motsvarande period (avräkningsmetoden). Avräkningen räknas separat för varje inkomstkälla och för fysiska personer räknas det även separat för varje inkomslag. Avräkningen kan inte överstiga den skatt som betalas i Finland för den inkomst som erhållits från utlandet.

I fall den skatt som betalats utomlands inte kan avräknas helt på grund av ovannämnda begränsningar, kan man på den skattskyldiges begäran dra av den oavräknade skatten under de kommande fem skatteråren från skatter som påförs för inkomster som hör till samma inkomstkälla eller inkomslag.

I Finland avräknas som regel inte skatt som betalats utomlands för sådan inkomst som är skattefri i Finland. Från skatt som betalats i Finland för dividend som erhållits från utlandet kan man ändå avräkna den del av den utomlands betalda skatten som riktar sig till den del av dividenden som är skattefri i Finland.

# Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning är delar av detta Prospekt. Nedan angiven information som del av följande dokument skall anses införlivade i Prospektet genom hänvisning:

- Real Holdings bokslutskommuniké för 2015
  - Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt nyckeltal sid. 5-8
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014, inklusive revisionsberättelse
  - Resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys sid. 3-6
  - Revisionsberättelse sid. 20
  - Noter sid. 13-19
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse
  - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
  - Revisionsberättelse sid. 8
  - Noter sid. 6-7

De delar av ovan finansiell information som ej är införlivade genom hänvisning är ej relevanta för informationen i Prospektet. Motsvarande information finns i annat fall på annan plats i Prospektet.

Informationen, till vilken hänvisning sker, skall läsas som en del av detta Prospekt. Informationen finns tillgänglig på Real Holdings hemsida, [www.realholding.se](http://www.realholding.se) eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Prospektets giltighetstid vid Bolagets huvudkontor.



# Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Årsredovisningarna för Real Holding och alla Real Holdings dotterbolag, Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt samtliga rapporter, brev och handlingar som ingår i eller hänvisats till i Prospektet hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Adressen till Bolagets huvudkontor återfinns i slutet av Prospektet.

# Adresser

## **Bolaget**

### **Real Holding i Sverige AB (publ)**

Box 5008  
102 41 Stockholm  
Besöksadress: Nybrogatan 16  
114 39 Stockholm  
Tel: +46 775 33 33 33  
Hemsida: [www.realholding.se](http://www.realholding.se)  
E-post: [info@realholding.se](mailto:info@realholding.se)

## **Finansiell rådgivare**

### **Mangold Fondkommission AB**

Engelbrektsplan 2  
114 34 Stockholm  
Tel: +46 8 503 015 50  
Fax: +46 8 503 015 51  
Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)  
E-post: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

## **Legal rådgivare**

### **G Grönberg Advokatbyrå AB**

Kungsgatan 28  
103 91 Stockholm  
Tel: +46 8 614 49 00  
Fax: +46 8 611 04 04  
Hemsida: [www.gronberg.se](http://www.gronberg.se)  
E-post: [info@gronberg.se](mailto:info@gronberg.se)

## **Revisor**

### **Johan Kaijser**

Mäster Samuelsgatan 56  
111 83 Stockholm  
Tel: +46 8 796 37 00

## **Tidigare revisor**

### **Håkan Kantoft**

Slottsgatan 2  
200 72 Malmö  
Tel: +46 40 645 32 00

## **Kontoförande institut**

### **Euroclear Sweden AB**

Box 7822  
Regeringsgatan 65  
103 97 Stockholm  
Tel: +46 8 402 90 00

